

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Mangelsvurderingen etter avhendingsloven

- Med fokus på baderom

—

Kandidatnummer: 719

Leveringsfrist: 25.04.2013

Antall ord: 15 002



## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>1</b>
1.1	<b>Presentasjon av tema.....</b>	<b>1</b>
1.1.1	Avgrensning av tema .....	2
1.1.2	Videre fremstilling .....	3
1.2	<b>Rettskildebilde.....</b>	<b>3</b>
1.2.1	Generelt.....	3
1.2.2	Ulovfestet rett.....	4
1.2.3	Lovtekst.....	4
1.2.4	Forholdet til annen lovgivning.....	5
1.2.5	Lovforarbeider .....	6
1.2.6	Rettspraksis .....	6
1.2.7	Andre kilder .....	7
1.2.8	Hensyn.....	9
<b>2</b>	<b>Mangelsbegrepet.....</b>	<b>10</b>
2.1.1	Hva er en mangel ? .....	10
2.1.2	Lovens utgangspunkt.....	10
2.1.3	Avhendingsloven § 3- 1.....	11
2.1.4	Generelle krav til tilstanden.....	12
2.1.5	Tidspunktet for å fastsette om eiendommen har en mangel.....	14
2.2	<b>Hvilke forventninger har folk flest til et baderom?.....</b>	<b>15</b>
2.3	<b>Hvilke krav stilles til et baderom. ....</b>	<b>17</b>
2.3.1	God byggeskikk og faglig norm.....	19
2.3.2	Lovlighetsmangler.....	20
2.3.3	Selgers opplysningsplikt.....	21
2.3.4	Takstrapport/Verditakst.....	22
2.3.5	Bruk av tilstandsrapport .....	25
2.3.6	Uriktig opplysning om eiendommen etter avhl § 3-8.....	27
2.3.7	Eiendom som er "solgt som den er" etter avhl § 3-9.....	28
2.3.8	Hva innebærer begrepet "en vesentlig mangel"?.....	30

<b>3</b>	<b>Momenter i vesentlighetsvurderingen.....</b>	<b>30</b>
3.1.1	Prosentlæren .....	31
3.1.2	Forventet levetid.....	32
3.1.3	Definisjon Levetid.....	33
3.1.4	Bruk av Byggforsks (NBI) levetidsbetraktinger ved mangelsvurderingen.....	33
3.1.5	Bruken av levetidsbetraktninger i tilstandsrapporter .....	35
3.1.6	Mangelens karakter .....	36
3.1.7	Kjøpers undersøkelsesplikt.....	38
3.1.8	Reklamasjon.....	40
<b>3.2</b>	<b>Rettsvirkninger av mangel ved eiendommen .....</b>	<b>41</b>
3.2.1	Retting etter avhl § 4-10 .....	41
3.2.2	Prisavslag etter avhl §4-12 .....	42
<b>4</b>	<b>Avsluttende bemerkninger.....</b>	<b>47</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema

Temaet for oppgaven er mangelsvurderingen etter avhendingsloven, med fokus på baderom. Kjøp og salg av fast eiendom er for forbrukere flest den største økonomiske handelen som foretas i løpet av livet. Det dreier seg om en stor økonomisk forpliktelse, og det kan derfor lett oppstå tvister mellom partene. Reklamasjon ved kjøp av bolig skjer i stadig økende grad, og tallene viser at nesten hver femte boligkjøper klager på boligen. Fukt- og råteskader er de hyppigste skadene som kjøpere klager på.<sup>49</sup> Andre mangler som det også reklameres på er arealavvik, byggtekniske feil og andre forhold som ikke avdekkes før etter kjøpers overtakelse.

Kjøp og salg av fast eiendom er nært knyttet til privatsfæren, og folk flest vil gjøre en slik handel før eller siden. Forholdet mellom selger og kjøper, er basert på ulike forventninger til handelen. Kjøper har et ønske om å gjøre en god handel og stiller høye krav til eiendommen. Selger vil på sin side ha et ønske om en avkastningsgevinst ved salget av eiendommen, samt at overdragelsen skal gå raskt og problemfritt. Dersom det foreligger en eller flere mangler ved eiendommen er dette kvalifisert som et kontraktsbrudd fra selgers side. Tvister i forbindelse med kjøp og salg kan medføre store konsekvenser for privatøkonomien. Den samfunnsøkonomiske betydningen av tvister som gjelder fast eiendom er også betydelig.

Rettstilstanden ved kjøp og salg av fast eiendom i dag, preges i stor grad av forsikringssektorens overtakelse av tvister ved kjøp og salg av fast eiendom. Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring kan uten tvil sies å ha effektivisert behandlingen av tvister mellom selger og kjøper. Ved tegning av boligkjøperforsikring kan kjøper benytte seg av juridisk

---

<sup>49</sup> Statistikk hentet fra Help Forsikring ([www.help.no](http://www.help.no))

bistand i tvisten, uten å bekymre seg over kostandene som vil påløpe for advokatutgifter. Ved eierskifteforsikring på selgersiden, vil den alminnelige forbruker kunne bli møtte med urettmessige avslag på sitt mangelskrav, som baserer seg på forsikringsselskapet tolkning av avtaleinngåelsen. Bruken av disse forsikringsproduktene kan også sies å ha gjort veien kortere til rettsapparatet for kjøper og selger.

### 1.1.1 Avgrensing av tema

Fremstillingen vil ta sikte på å redegjøre for kjøp og salg av eiendom i forbrukerforhold, altså hvor det er en forbrukerselger og forbrukerkjøper. Jeg ønsker å konkretisere problemstillingen til å gjelde mangler ved badrom. Avhandling vil kun omhandle kontraktsbrudd i form av fysiske mangler ved eiendommen, noe som innebærer at råderetts- og vanhjemmelsmangler ikke vil bli drøftet. Redegjørelsen vil i hovedsak omhandle mangelsvurderinger av badrom ved eldre, brukte boliger. Dette på bakgrunn av de ulike problemstillingene som kan oppstå ved avhending av slike eiendommer. Ved avhending av eldre boliger, vil man bevege seg inn i et juridisk landskap hvor det i praksis oppstår flest tvister.

Det finnes ikke noe klart skille mellom hva som er et gammelt og et nytt badrom, og i et forsøk på å definere en slik grense vil det alltid være rom for tolkning. Jeg kommer ikke til å ta for meg en slik diskusjon, men har valgt å avgrense tema i denne oppgaven til der hvor badets alder er fem år og oppover. Dersom det foreligger mangler ved badrom som er under 5 år, vil mangelsvurderingen i utgangspunktet også være uomtvistet. Mangler ved et bad som er under fem år, vil også ha rettsvern ved å kunne påberope reklamasjonsretten etter bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 22<sup>50</sup> eller bustadoppføringslova § 30.<sup>51</sup> Reklamasjonsretten innebærer at håndverker eller utførende entreprenør blir ansvarlig for mangler ved arbeidet, inntil fem år etter utførelsen av arbeidet. Badrom med mangler som kan dekkes under mangelsansvaret etter lovene nevnt ovenfor, vil dermed falle utenfor redegjørelsen. Det er altså mangler ved bad som er eldre enn fem år og oppover at mangels-

---

<sup>50</sup> Lov av 16.juni 1989 nr. 63 (Håndverkertjenesteloven)

<sup>51</sup> Lov av 13.juni 1997 nr. 43 (Bustadoppføringslova)

vurderingen vil gi rom for ulike tolkningsresultater. Jeg velger å ha et større fokus på momentet levetidsbetraktninger som et moment ved mangelsvurderingen. Levetidsbetraktninger kan bidra til å avskjære kjøpers rettmessige eller urettmessige mangelskrav.

Etter avhendingsloven § 1-2 (3 ledd), fremgår det at forbrukerkjøp regnes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke i hovedsak handler som ledd i næringsvirksomhet.<sup>52</sup> Jeg velger å avgrense tema mot forhold som omfatter kjøp og salg av fast eiendom i næringsvirksomhet. Jeg velger ikke å gå i dybden på hvilke rettsvirkninger det får dersom det foreligger kontraktsbrudd i form av mangler ved eiendommen.

### 1.1.2 Videre fremstilling

Det vil i del 1 redegjøres for rettskildebilde. I del 2 bli gitt en innføring av konkrete bestemmelser om mangelsvurderinger ved avhending av fast eiendom, og generell avtaletolkning. Videre vil det i del 3 redegjøres for ulike momenter ved mangelsvurderinger av bad etter avhendingsloven, og relevant rettspraksis. Følgene av om det foreligger en mangel vil kort drøftes i siste del av del 3 i avhandlingen . Avslutningsvis vil det i del 4 bli gitt noen avsluttende bemerkninger.

## 1.2 Rettskildebilde

### 1.2.1 Generelt

I avhandlingen vil jeg benytte meg av alminnelig juridisk metode og rettskilder som kan være av relevans vil redegjøres for nedenfor .<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992.nr 93 (avhendingslova)

<sup>53</sup> Eckhoff 2001

### 1.2.2 Ulovfestet rett

Før avhendingsloven trådte i kraft var rettsområdet regulert etter sedvanerett og rettspraksis. Rettsreglene var på mange områder i samsvar med reglene i kjøpsloven av 1907.<sup>54</sup> Etter at ny kjøpslov ble vedtatt i 1988<sup>55</sup> førte dette til store likhetstrekk mellom den nye kjøpsloven og avhendingsloven. I arbeidet med avhendingsloven ble det forsøkt å få størst mulig parallellitet med kjøpsloven.<sup>56</sup> Avhendingsloven og kjøpsloven er kontraktslover som grenser opp mot hverandre på flere punkter. Lovteksten i dagens avhendingslov er i hovedsak kodifisering av gjeldende rett før lovreguleringen.

### 1.2.3 Lovtekst

Kjøp og salg av fast eiendom ble lovfestet i lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr.93. heretter kalt avhendingsloven eller forkortet avhl. Avhendingsloven gjelder for overdragelsen av alle typer fast eiendom, uavhengig av type eiendom. Boligeiendom, fritidseiendom og næringseiendom er omfattet av loven. Overdragelse av aksje- og obligasjonsleiligheter er ikke nevnt uttrykkelig i loven. Reglene i avhendingsloven og kjøpsloven må likevel kunne anvendes analogisk ved slike salg etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.<sup>57</sup> Loven gjelder når avhending skjer som følge av frivillig salg, bytte eller gave.<sup>58</sup>

Kapittel 3 i loven regulerer mangelsvurderinger ved fast eiendom. Det vil være naturlig med ordlydsfortolkning av bestemmelsene. Ordlyden i lovteksten er vag og ikke uttømmende. Derfor vil lovens forarbeider være en viktig rettskilde for tolkningen av lovteksten,

Avhendingsloven er deklaratisk, noe som innebærer at partene fritt kan avtale seg imellom hva som skal reguleres i avtalen. Det betyr at en viktig rettskildefaktor til avhending av

---

<sup>54</sup> Lov av 24.mai 1907 nr. 2 (Opphevet))

<sup>55</sup> Lov av 13.mai 1988 nr. 27(Kjøpsloven).

<sup>56</sup> Anderssen 2007 s.20

<sup>57</sup> Martinussen 2008 s.19

<sup>58</sup> Avhl § 1-1 1.ledd 1.pkt

fast eiendom, vil være selve avtalen mellom kjøper og selger. Ved tolkning av avtalen mellom selger og kjøper vil avtalerettslige prinsipper i norsk rett komme til anvendelse. Med dette menes blant annet partenes avtale både skriftlig og muntlig, samt konkludent adferd.<sup>59</sup> Det følger av avhl §1-2 (2 ledd) at lovens regler er preseptoriske til forbrukerens fordel. Preseptoriske lovregler er ufravikelige til fordel for den svakeste part i avtaleforholdet.<sup>60</sup> Dette innebærer at de ikke kan fravikes til ugunst for kjøperen.<sup>61</sup> Bakgrunnen for at deler av loven, blant annet deler av kapittel 3 ikke kan fravikes til skade for forbrukerkjøper, er lovgivers ønske om å gi kjøper et sterkere vern ved kjøp av eiendom. Selger har større kunnskap om eiendommen og vil være nærmet til å bære risikoen for mangler ved denne.

#### 1.2.4 Forholdet til annen lovgivning

Avhendingsloven bygger på mange av de samme hensyn som Kjøpsloven av 1988.<sup>62</sup> Det fremgår av forarbeidene til avhendingsloven at ”Det er i stor grad samsvar mellom reglene i løsørekjøpsloven og de ulovfestede reglene for fast eiendom”. I innstillingen til Odelstinget fremkommer det også at et vesentlig moment ved utarbeidelsen av avhendingsloven var ”å få til parallelle regler i de to lovene så langt dette er naturlig”.<sup>63</sup> Dette betyr at kjøpsloven, dennes forarbeider og rettspraksis, kan være av en viss rettskildemessig betydning også for tolkningen av avhendingsloven.

Avhandlingen omfatter først og fremst kjøp og salg av fast eiendom ved forbrukerkjøp, hvor selger og kjøper blir ansett som forbrukere.<sup>64</sup> Derfor vil Forbrukerkjøpsloven av 21.juni 2002 nr 43 også få betydning for avhending av fast eiendom i forbrukerforhold. Forbrukerkjøpsloven gir et særlig forbrukervern som går utover det som følger av avhendingsloven og kjøpsloven.<sup>65</sup>

---

<sup>59</sup> Martinussen 2007 s.17

<sup>60</sup> Bergsåker 2004 s. 70

<sup>61</sup> Martinussen 2007 s.31

<sup>62</sup> Lov av 13.mai 1988 nr. 27(Kjøpsloven).

<sup>63</sup> Innst. O. nr.71(1991-92) s. 1-2

<sup>64</sup> avhl § 1-2 2.ledd og 3.ledd

<sup>65</sup> Andreassen 2008 S. 25



Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71 regulerer de offentligrettslige krav som stilles til eiendommen. Kravene er videre regulert i *Forskrift om tekniske krav til byggverk, FOR 2010-03-26-489*. Andre rettskilder som kan være av relevans vil ikke bli drøftet i avhandlingen, siden en uttømmende liste over disse ville blitt for omfattende med tanke på temaet.<sup>66</sup>

### 1.2.5 Lovforarbeider

Forarbeider til loven være en relevant rettskilde. Rettskildefaktoren ”forarbeider” til loven omfatter forslag, utredninger, debatter og voteringer fra de som har deltatt i lovens forberedelse og vedtagelse.<sup>67</sup> Forarbeider et viktige tolkningssupplementer til lovteksten. Lovgiver kan uttrykke hvordan de enkelte paragrafene i love skal tolkes. Ved å rette seg etter det som står i forarbeidene, skapes det ensartede tolkningsresultater. Et annet argument for å rette seg etter forarbeidene er lojalitet overfor lovgiver, som også bidrar til å styrke demokratiet.<sup>68</sup> Sivillovbokutvalget avga i 1979 ”Rådsegn 12 om lov om fast eiendom” som ble utgitt som ”NOU 1979:48”. Regjeringens forslag til avhendingsloven ble inntatt i ”Ot.prp.nr 66 (1990-1991)”. Justiskomiteens innstilling ble avgitt til Odelstinget og inntatt i ”Innst.O.nr.71 (1991-92)”<sup>69</sup>.

### 1.2.6 Rettspraksis

Rettspraksis knyttet til avhendingsloven vil være en viktig rettskilde, siden det foreligger mye rettspraksis på området. Det er derimot kun et fåtall saker om fast eiendom som har vært oppe til behandling i Høyesterett.<sup>70</sup> Dette betyr at underrettspraksis vil kunne være av relevans, siden saker om fast eiendom sjelden påankes til Høyesterett. På bakgrunn at dette vil jeg kommentere noen relevante Lagmannsrettsavgjørelser, selv om de normalt tillegges liten selvstendig vekt. Vedtakelsen av avhendingsloven innebar en kodifisering av ulovfestet rett. Dette innebærer at eldre rettspraksis vil være av betydning for å tolke avhendingsloven. Ved anvendelse av rettspraksis før avhendingslovens vedtakelse, er det viktig å være

---

<sup>66</sup> Lov av 13.juni 1997 nr. 43 (Bustadsoppføringsloven), Lov av 16.juni 1989 nr.63 (Håndverkertjenesteloven) Lov av 16.juni 1989 nr.53 (Eiendomsmeglingsloven) m.fl

<sup>67</sup> Eckhoff 2001 s. 65

<sup>68</sup> Eckhoff 2001 2.72

<sup>69</sup> Andreassen 2008 s.19

<sup>70</sup> Søk på Rettdata, rettsavgjørelser -Høyesterettsavgjørelser

klar over at det har skjedd en rettsutvikling i retning av et sterkere forbrukervern i nyere tid. Videre er det store likhetstrekk mellom kjøpsloven og avhendingsloven, og rettskilder knyttet til kjøpsloven kan være av relevans for tolkning av avhendingsloven.<sup>71</sup>

### 1.2.7 Andre kilder

Etter innføringen av forsikringsprodukter som eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring er det blitt svært vanlig å tegne slike forsikringer ved kjøp og salg av fast eiendom. Tendensten viser at det ved kjøp og salg av fast eiendom tegnes eierskifteforsikring i 50- 60 prosent ved alle boligsalg. Formidlingen av forsikringsproduktene skjer via eiendomsmeglerkanalen, som gjør at produktene er lett tilgjengelig ved kjøp og salg av fast eiendom. Markedsføringen av produktene er blitt inkorporert i salgsannonsen, og megler fungerer som en slags forsikringsagent som formidler avtalen til selger eller kjøper. Dette kan bidra til å øke salget av forsikringene, og det kan sies å ha blitt en godt representert standard ved avtaleinngåelsen.

Eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring som boligselger kan tegne før salg av fast eiendom. Forsikringen innebærer en forsikringsavtale mellom boligselger og forsikringsselskapet etter forsikringsavtaleloven § 1-2.<sup>72</sup> Ansvarsforsikringen vil dekke selgers mulige erstatningsansvar for mangler etter salg av fast eiendom. Dette innebærer at forsikringsselskapet trer inn som part ved tvister mellom kjøper og selger. Eierskifteforsikringsselskaperne opplyste i 2012 at tvist mellom selger og kjøper oppstår i nesten 25 prosent av salg ved brukte boliger.<sup>73</sup>

Boligkjøperforsikringen er et forsikringsprodukt som yter rettshjelp til privatpersoner ved kjøp av fast eiendom. Boligkjøperforsikringen er med andre ord ingen ansvarsforsikring, på lik linje med eierskifteforsikringen. Forsikringsproduktet tilbyr juridisk bistand til kjøper i

---

<sup>71</sup> Andreassen 2008 s. 20-22

<sup>72</sup> Lov av 16.juni 1989 nr 69 (Forsikringsavtaleloven)

<sup>73</sup> <http://e24.no/eiendom/megler-stadig-oftere-at-kjoeperen-ikke-er-fornoeyd/20351618>

forbindelse med kjøpet av den avtalte boligen. Forsikringen tegnes ved avtale som kun omfatter det enkelte eiendomskjøp. Det finnes også andre forsikringsprodukter som dekker rettshjelp ved tvist om fast eiendom. Forbrukerens stadig økende kjennskap til rettshjelpsdekningen som er inkludert i innboforsikringen, vil kunne bidra til at flere henvender seg for å få juridisk bistand i tvister om fast eiendom.

Det er opprettet en egen Finansklagenemnd som er finansinstitusjonenes eget klageorgan. Finansklagenemnda (FinKN) er et bransjebasert utenrettslig tvisteløsningsorgan. Formålet til nemnda er å behandle tvister som oppstår mellom finansforetak og deres kunder innenfor tjenestoområdene forsikring, bank, finans og verdipapirfond. Finansklagenemnda Eierskifte skal behandle tvister ved kjøp og salg av fast eiendom hvor en av partene har tegnet eierskifteforsikring. Nemnda avgir uttalelser vedrørende forståelsen av forsikringsvilkår og lovgivning i forbindelse med konkrete saker relatert til eierskifteforsikring. Uttalelsene er bare rådgivende, men nemnda skal varsles dersom partene ikke vil følge uttalelsen. Dersom selskapene ønsker å fravike uttalelsen, skal nemnda varsles innen 30 dager etter at uttalelsen er sendt partene. Er ikke slikt varsel sendt til nemnda innen fristen, er selskapet bundet av avgjørelsen. Uttalelsene kan likevel overprøves av domstolene. Det er derimot blitt vanlig praksis blant selskapene at uttalelsene i hovedregel følges.<sup>74</sup>

Den utstrakte bruken av eierskifte- og boligkjøperforsikring ved kjøp og salg av fast eiendom gjør at Nemndspraksis kan være av interesse. Nemnda behandler tvister mellom kjøper og selger før disse ender opp i rettsapparatet. Nemndas synspunkter og standpunkt i den enkelte sak er ment å være i samsvar med gjeldende rett. Uttalelsene er offentlige og publiseres både på FinKNs hjemmeside og i Lovdata. Dette tilsier at uttalelsene kan tillegges vekt som kilder, det er likevel viktig å understreke at nemnduttalelser skal tolkes som praksis utenfor de offentlige domstolorganene. Ved å foreta et enkelt søk på Eierskiftenemndas uttalelser kommer det opp et hundretalls saker. Av tvister som gjelder våtromsmangler har det totalt vært behandlet 146 saker.

---

<sup>74</sup> [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### 1.2.8 Hensyn

Mangelsbestemmelsene i kapittel 3 i avhendingsloven bygger på ulike hensyn.

Dersom avtalen som er kommet i stand mellom kjøper og selger, er taus om hvilken tilstand eiendommen skal være i, kan bestemmelsene i kapittel 3 suppleres. Selger er som regel representert via megler og vil dermed ha større tilgang på profesjonell bistand ved salget av eiendommen. I motsetning til kjøper som ofte ikke har særlig spesialisert kompetanse og kunnskap til regelverket. Mangelsbestemmelsene bidrar til et sterkere kjøpsrettslig vern. Kjøper har dermed fått lovpålagt sine rettigheter, dersom det viser seg at eiendommen ikke innfridde de krav han hadde grunn til å regne med. Loven angir ikke uttømmende hva som skal regnes som en mangel, men angir visse sentrale prinsipper som kan kreves av eiendommen.<sup>75</sup> De fleste brukte eiendommer som blir solgt i dag blir solgt med en generell ansvarsfraskrivelse etter avhendingsloven § 3-9. Denne bestemmelsen innebærer at selger kun vil bli ansvarlig for skjulte mangler dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn forventet. Formålet med avh § 3-9, er å regulere selgers ansvar, selv om forbehold er blitt tatt ved avtaleinngåelsen. Ved badromsmangler vil mesteparten av manglene være skjulte, og gjerne ikke vise seg før kjøperen tar det i bruk. Det er for eksempel sjeldent at potensielle kjøpere på visning prøver alle fasilitetene ved badet. Det vil være vanskelig å avdekke ventilasjon, fall til sluket og andre brukeravhengige installasjoner. Dersom kjøper ville vært avskåret til å påberope mangler som han oppdaget i etterkant av avtaleinngåelsen, ville dette fått svært urimelige følger for kjøper. En slik rettstilstand ville gjort kjøp av eiendom til en risikosport hvor utfallet av det endelige kjøpet ville vært lite forutsigbart, siden selger kunne fraskrevet seg ansvaret.

---

<sup>75</sup> Andreassen 2008 s.85

## 2 Mangelsbegrepet

### 2.1.1 Hva er en mangel ?

Begrepet mangel er et juridisk uttrykk, som nødvendigvis ikke samsvarer med den folkelige bruken av ordet. Mangelsbegrepet er et omfattende begrep som favner vidt. Det finnes ulike typer mangler. Det kan være fysiske feil eller svakheter ved eiendommen, som kjøper ikke kunne forvente. Eller rettslige mangler, som ikke vil bli redegjort for i denne avhandlingen. Ved kjøp og salg av eldre boliger, vil det være umulig å avdekke alle feil og mangler ved eiendommen. Det kan være kombinasjoner av gamle og nye løsninger, som kan bidra til å skjule mangler ved eiendommen. Det er for eksempel ikke uvanlig at en bolig som er bygd i 1950, kan ha et nyere bad som er renovert i 2010. For å vurdere om badet har en mangel i dette tilfelle, må man kunne forutsette at badet skal ha en lenger levetid enn resten av boligen. Dette kan også bety at dersom en potensiell kjøper ser at badet er nyere enn resten av boligen, skaper dette en forventning om at badet i utgangspunktet kan stå uendret i mange år fremover. Ved kjøp og salg av eldre eiendommer vil kjøpers forventninger til badet være subjektive og variere fra kjøper til kjøper. De fleste eldre boliger er i dag solgt med forbehold om en "solgt som den er", "as is" eller lignende klausul. Dette innebærer at mangelen ved eiendommen må være vesentlig for at kjøper skal kunne gjøre sine mangelskrav gjeldende. Jeg kommer tilbake til hvilken betydning det har at boligen er solgt "som den er" senere i avhandlingen.

### 2.1.2 Lovens utgangspunkt

Utgangspunktet for om det foreligger en mangel vil være hva som er avtalt mellom partene. Her vil prinsipper for generell avtaletolkning slik de er fremstilt innenfor avtaleretten kunne anvendes.<sup>76</sup> Avhendingslovens kapittel 3 presiserer hvilke forhold som kan være en mangel, dersom avtalen ikke regulerer dette. Bevisbyrden for at det foreligger en mangel ved eiendommen påhviler som regel kjøper, og det er kjøper som plikter å gjøre sine mangelsbeføy-

---

<sup>76</sup> Martinussen 2007 s.18

elser gjeldende.<sup>77</sup> Ved avhending av fast eiendom er baderommet en del av eiendomsarealet det kan være vanskelig å avdekke mangler ved første øyekast. Første besiktigelse av eiendommen for den vanlige kjøper vil typisk være på visning. På visning vil en kjøper ha begrenset med tid til å foreta besiktigelse av eiendommen, det kan også være folksomt på visning. På bakgrunn av tidspress og folksomme visninger, vil det ikke alltid være naturlig å foreta inngående besiktelser. Baderommet vil kort inspiseres og dersom overflatene ser nye og rene ut, vil den alminnelige forbruker normalt sett ikke se etter såkalte skjulte mangler.

### 2.1.3 Avhendingsloven § 3- 1

Det fremgår av avl §3-1 at,

*“Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.*

*(2) Ved vurderinga av om eigedomen har mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.*

*(3) Seljaren svarer og for mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.”*

Lovens hovedregel er at mangelsvurderingen i utgangspunkt skal gjøres ut i fra partenes avtale. Dersom eiendommen ikke samsvarer med avtalen, vil det foreligge en mangel. Bestemmelsen kan fravikes ved avtale jmf.lovens ordlyd ”*er avtala noko særskilt*”. Dette kan innebærer at selger og kjøper fritt kan avtale at for eksempel baderommet ved eiendommen skal utbedres for selgers regning, før overtakelsen. Det fremgår videre at det foreligger en mangel, dersom eiendommen ikke er i ”*samsvar med de krav til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen*” I eksempelet ovenfor kan det dreie seg om en mangel dersom baderommet ikke blir utbedret som følge av avtalen som er inngått. Dersom baderommet derimot er blitt utbedret, men ikke etter samsvar til den kvaliteten som kan kreves, kan dette

---

<sup>77</sup> Andreassen 2008 s 85.

også innebære en mangel etter avtalen. Hva som følger av avtalen vil bero på en konkret avtaletolkning i hvert tilfelle.<sup>78</sup> Dersom avtalen er taus om spesifikke forhold ved eiendommen, vil bestemmelsen kunne suppleres ved avtaletolkningen.

Først ved fravær av avtaleregulering skal bestemmelsene i kapitel 3 anvendes og presisere hvilke forhold som kan være en mangel.<sup>79</sup> Dette medfører at dersom eiendommen ikke har den avtalte kvalitet, foreligger det en mangel. Hvis det er få holdepunkter i avtalen om hvilke kvalitetskrav som stilles til eiendommen, kan det bli nødvendig å benytte seg av prinsippet om alminnelig god vare.<sup>80</sup> Prinsippet om alminnelig god vare ble også diskutert i RT.1998 s.774. Jeg vil komme nærmere inn på denne dommen senere i fremstillingen.

#### 2.1.4 Generelle krav til tilstanden

Det fremgår at eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene etter avhl § 3-2 ,

*“Eigedomen har mangel dersom han ikkje  
(a) høver for dei føremål som tilsvarende eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller  
(b) høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.  
(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eigedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det. “*

En eiendom kan inneha mangler dersom den ikke ”høver til de formål som tilsvarende eiendommer. Et viktig tolkningsmoment for å vurdere om eiendom lider av en mangel, er å se på hvilket formål kjøperen hadde med kjøpet. Det må antas at kjøperen hadde et vanlig formål med kjøpet, dersom det ikke er holdepunkter for noe annet.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> Anderssen 2008 s.87

<sup>79</sup> Ot. Prp.nr 66. (1991-1991)s 77

<sup>80</sup> Martinussen 2007 s.108

<sup>81</sup> Martinussen s.109

I Rt 1998 s.774 kom Høyesterett frem til at den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven §17 (2) litra a skulle suppleres med de alminnelige ulovfestede prinsipper om vanlig god vare. Forbrukerkjøpsloven § 15 sier at salgstingen skal ”svare til det forbrukeren har grunn til å forvente ved kjøp av en slik ting når det gjelder holdbarhet og andre egenskaper”.<sup>82</sup> I juridisk teori gir Martinussen uttrykk for at denne formuleringen også må sies å presisere gjeldende rettstilstand når det gjelder avhendingsloven.<sup>83</sup>

Ved tilfeller hvor eiendommen skal brukes til et ”særskilt formål” som selgeren var kjent med ved avtaleinngåelsen, vil det utgjøre en mangel dersom eiendommen ikke vil kunne brukes til det særskilte formålet. Bestemmelsen må ses i sammenheng med avhl § 3-1, og oppstiller de generelle kravene til eiendommens tilstand.

Ved salg av en eiendom med et relativt nytt bad, enten det viser seg å være en forholdsvis ny eiendom eller en nyoppusset eldre bolig, skapes det raskt forventninger til kvalitet og tilstand allerede på visningen. Det kan også være tilfeller hvor den aktuelle selger ikke har foretatt rehabiliteringen av badet, men at dette er blitt gjort av tidligere salgsledd. Dette kan bety at selger ikke sitter på kunnskapen om eksakt byggemåte. Tilfellet kan også være at den skjulte mangelen faktisk ikke har vist seg foreløpig, eller at selger ikke har kunnskap om denne. Typiske skjulte mangler ved et baderom kan være påbegynnende vannlekkasjer eller allerede eksisterende vannskader. Dette kan ha forårsaket fukt, råte eller mugg i gulv eller vegger. Disse skadene er som regel ikke synlig for det blotte øyet, siden manglene vil finne seg i selve konstruksjonen. Eller under fliser eller fastmontert baderomsinventar. Det kan også være tilfeller hvor salget av eiendommen foretas i forbindelse med et dødsbo, og at arvingene ikke har inngående kunnskap om eiendommen. Dersom deler av den eldre eiendommen er bygget om, renoverert eller på andre måter endret fra dens opprinnelige tilstand kan det i realiteten lettere oppstå tvilstilfeller om eiendommens tilstand. Ved renovering av en eldre boliger kan eiendommen fremstå som godt vedlikeholdt og skape en for-

---

<sup>82</sup> Martinussen s.109

<sup>83</sup> Martinussen s.109



ventning om tilstanden. Denne forventningen samsvarer ikke nødvendigvis med den faktiske tilstanden.

Forventingsbilde til kjøper ved fast eiendom betyr at kjøperen må kunne forvente seg ”alminnelig god vare” Hva begrepet alminnelig god vare omfatter, vil bero på en vurdering av varens karakter og hvilket bruksområde denne har. Videre hvilke krav skal varen tilfredsstille. Hva er blitt markedsført og hvilke formål skal denne brukes til. Og hva kan kjøperen berettiget forvente av varen. Ved overdragelse av fast eiendom vil kjøper i utgangspunkt bruke denne til bolig-eller fritidseiendom. Forventingene vil gjenspeiles av eiendommens markedsverdi, alder, standard og annen informasjon som kjøper basere sitt kjøp på. Ved avhending av eldre boliger som er dårlig vedlikeholdt, må det kunne forutsettes at kjøperen ikke forventer eiendommen er på lik linje med andre ”alminnelige gode eiendommer”. Forventingene må være realistiske og berettiget, og dannes etter avtalen i sin helhet.<sup>84</sup>

#### 2.1.5 Tidspunktet for å fastsette om eiendommen har en mangel

Det er et vilkår etter avhl § 3-1 (2) at det skal legges til grunn hvordan eiendommens tilstand var ved tidspunktet for overtagelsen. Hovedregelen er at mangelsvurderingen skal skje i *det* kjøper overtar bruken av eiendommen<sup>85</sup>. Dette betyr at risikoen for mangler som oppstår etter overtagelsestidspunktet, er gått over til kjøper. Imidlertid betyr dette at dersom det viser seg at eiendommen har såkalte ”skjulte” mangler, altså mangler som ikke viser seg umiddelbart, må det foretas en vurdering om mangelen var tilstede allerede ved overtakelsen. I mange tilfeller vil mangelen allerede være tilstede ved overtakelsen og ligge latent. Dette kan medføre at mangelen først viser seg på et senere tidspunkt.<sup>86</sup> Vurderinger knyttet til om mangel forelå allerede ved overtagelsen, eller om denne har oppstått etter at kjøper har overtatt bruken av eiendommen, reiser mange problemstillinger i praksis.

---

<sup>84</sup> Krüger 1999 s.206

<sup>85</sup> Avhl § 2-4

<sup>86</sup> Andreassen 2008 s.95

Først og fremst kan det være snakk om svakheter eller andre påbegynnende skader, som verken selger eller kjøper har vært klar over. Skjulte mangler oppdages kanskje ikke umiddelbart etter overtakelse. Den skjulte mangelen kan fortsette å utvikle seg over tid, slik at den først blir oppdaget noen år etter overtakelsen. Et annen situasjon kan være tilfeller hvor eiendommen i utgangspunktet har vært mangelfri ved overtakelsen, men at den ved kjøpers manglende vedlikehold eller bruk har fått en mangel.

Tidspunkt for å fastslå mangelen, kan reise mange vurderingsmomenter som kan være vanskelig å kartlegge. Vurderingen vil bero på bevismessige hensyn fra både selger og kjøper. Ved tilfeller hvor kjøper oppdager mangelen relativt raskt etter overtakelse, kan det føre til at mangelsvurderingen vil stå seg sterkere for å fastslå at mangelen allerede forelå ved overtakelsen. Mangelsvurderingen kan med andre ord forstås slik, at jo lenger tid det går fra overtakelsestidspunktet til mangelen viser seg, jo vanskeligere kan det bli for kjøper å påberope seg at mangelen faktisk forelå ved overtakelsestidspunktet. Vurderingen vil bero på en helhetsvurdering av det som er avtalt mellom partene, eiendommens tilstand samt hvilke eventuelle tiltak som er blitt gjort av kjøper eller ikke.<sup>87</sup>

## **2.2 Hvilke forventninger har folk flest til et baderom?**

Forventinger til et baderom endrer seg i takt med tiden og forbrukerens behov.

Tidligere ble det blant annet sett på som en luksus med varmekabler i gulv på baderom, mens det i dag omtrent blir sett på som en minimumsstandard. Bransjen har gått fra en endring fra badekar til dusjkabinett, fra dusjhjørne til dagens dusjing rett på gulv. Det er også skjedd en stor endring i bruken av baderommet. Badet rommet brukes oftere ved at det dusjes hyppigere og i en større skala enn før, dette medfører større påkjenninger på baderommet. Resultatet av forbrukerens endrede vaner gjør at det stilles andre krav til utførelse og materialer til baderommet enn tidligere. Endring av bruksområdene og brukerhyppigheten betyr

---

<sup>87</sup> Andreassen 2008 s.116-177

at kravene til utførelse må endre seg i takt med de nye behovene. Bransjen følger også et trend-og motebilde, som kan bidra til å skape forventninger til baderommets funksjon og dets estetiske utseende.

Generelle forventninger til baderommet kan være at badet skal fungere slik det er forutsatt. Dette kan bety at baderommet er vanntett, at dusj og avløp fungerer, godt trykk i dusjen, samt at badet har lang holdbarhet. Forventningen til badets levealder er også avhengig av kunnskap hos kjøper og selger. Folk flest har en forventning om at baderom skal fungere mellom 20 til 30 år eller mer. Denne forventningen baserer seg på at man har en forestilling om at badet skal kunne forventes å ha en levetid tilsvarende andre rom i boligen. Forventningene vil også basere seg på byggebransjens informasjon til folk flest. Det er blitt stadig vanligere å foreta oppussing av baderommet, selv om dette i utgangspunktet fungerer tilfredsstillende. Den informasjonen vi får formidlet fra bransjen og markedsføringen av for eksempel baderom, skaper en forventning hos folk flest om hvilke krav baderommet skal tilfredsstille og levetiden av dette. Et moderniseringsbehov for å endre på det estetiske samt utskiftninger etter slitasje, vil normalt sett ikke være forventninger knyttet til badets levetid. Ved kjøp av en bolig med et relativt nytt eller nyoppusset bad, kan gi forventninger til kjøper om at det ikke vil være nødvending med utskifting av badet på mange år. Unntaket vil være i de tilfellene hvor kjøper har et ønske om å foreta estetiske utskiftninger på bakgrunn av sin personlige smak, og ikke på grunn av nødvendighet.

Forbrukers forventninger til eiendommen er subjektivt. Forventninger avhenger også av andre faktorer som sosioøkonomiske forhold knyttet til alder, kjønn og utdanning. Kunnskapen kan være basert på informasjon gitt i forbindelse med salget og forbrukers egen bakgrunn. Forventninger vil også kunne gjenspeiles etter den offentlige informasjonen tilgjengelig. I dagens samfunn er informasjon lett tilgjengelig for forbruker, ett tastetrykk på internett vil enkelt kunne gi informasjon om egenskaper ved en eiendom eller teknisk innsikt innenfor ulike områder. Bruken av offentlig tilgjengelig informasjon kan likevel ikke sies å kunne være påkrevd av enhver kjøper. Typisk her vi være en person med lavere forventninger for å oppsøke denne informasjonen, for eksempel personer med begrenset data-

kunnskap eller personer med språklige utfordringer. Tilgjengeligheten til informasjon kan likevel bidra til å sette en minimumsnorm til hva som kan forventes av nødvendige kunnskaper hos både selger og kjøper.

Kjøpers risiko vil bero på en helhetsvurdering av avtalen, derav vil kjøpesummen og boligens alder utgjøre et viktig moment. En eiendom som er relativt nybygd hvor kjøpesummen er i henhold til dagens markedsverdi, vil kunne skape en forventning om at eiendommen vil være nesten fri for ukjente mangler. Dersom det er snakk om en eldre bolig med tydelig aldersslitasje samt en lav kjøpesum, kan dette gi en indikasjon på at ytterligere omkostninger må kunne påberegnes for å avhjelpe mangler. Ved kjøp av en eldre bolig med et relativt utdatert bad, som ble bygget for over 20 år siden. Som tydelig bærer preg av aldersslitasje, dårlig vedlikehold og med synlige mangler. Vil dette kunne skape en forventning hos kjøper, om at må det innberegnes omkostninger til oppussing av badet for det skal fungere optimalt. Som nevnt tidligere er fuktighet, råte, lekkasje og sopp/mugg på badet de hyppigste problemene ved brukte boliger. Det innebærer store kostnader å utbedre og utskifte badet, dersom det viser seg at det foreligger en mangel. Dette kan videre bety at kjøper i større grad bærer risikoen for ukjente mangler, samt at avtalen kan tolkes dithen at kjøper ved sin opptreden har aksept for mangler i større grad.

### **2.3 Hvilke krav stilles til et badetrom.**

Det stilles både formelle og uformelle krav til badetrom hos forbrukere i dag. De formelle kravene er hjemlet i krav til sikkerhet, bruk av produkter og utførelse. Byggebransjens Våtromsnorm er en bransjenorm som første gang ble utgitt i 1994 av Fagrådet for våtrom. Normen er et verktøy som gir råd og veiledning for planlegging og utførelse av våtrom.<sup>88</sup> Definisjonene på våtrom er bad, dusjrom og vaskerom<sup>89</sup>. Normen bidrar til å skape retningslinjer for utførelse av badetrom/våtrom i bransjen. Hensikten er å bygge våtrom med funksjonalitet, høy kvalitet og levetid. Det er viktig å presisere at normen kun

---

<sup>88</sup> Sintef, BVN

<sup>89</sup> FOR 2010-03-26-489 §13-20

er et verktøy som skal veilede ved utførelsen av et baderom. Dette betyr at normen er valgfri å følge ved utførelsen av baderommet. Selv om normen er valgfri å følge, brukes denne i konsekvent i bransjen. Dette bidrar til at en fagmessig utførelse av baderommet vil være i tråd med ”Våtromsnormen”.

Byggtekniske krav til et våtrom er nedfelt i Plan- og bygningslovens § 29-5<sup>90</sup> jmf. *Forskrift om tekniske krav til byggverk*<sup>91</sup> Kravene til våtrom fremgår av TEK 10 §13-20,

*”Krav til våtrom*

*Våtrom og rom med vanninstallasjoner*

*Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.*

*Følgende skal minst være oppfylt:*

- Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.*
- I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringen skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.*
- I rom som ikke har sluk og vanntette gulv skal, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.*
- Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.*
- Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.”*

De uformelle kravene til baderommet er ofte forankret i forventningene hos forbrukere. Disse forventningene kan være krav til badets utseende og praktiske løsninger. Som for eksempel belysning eller ønske om varmekabler. Disse ”uformelle kravene ”(min kursivering) kan vanskelig synes å kvalifisere som en mangel, med mindre forventningen har basert seg informasjon som kjøperen har fått av selgeren. Jeg vil komme tilbake til selgerens opplysningsplikt og konsekvenser av denne del i 3 av oppgaven.

---

<sup>90</sup> Lov av 27.juni 2008 nr.71

<sup>91</sup> FOR 2010-03-26-489

### 2.3.1 God byggeskikk og faglig norm

Bransjens utvikling samt historisk utvikling har bidratt til endrede byggemåter samt endrede materialvalg. Ved mangelsvurderingen vektlegges det hvorvidt eiendommen er bygget i samsvar med byggeskikken på oppføringsstedet på oppføringstidspunktet. Dersom byggeskikken er overholdt, skal det mer til for at det foreligger en mangel.<sup>92</sup> Faglig byggeskikk, også kalt god byggeskikk, er en faglig norm om å utføre arbeidet etter gjeldende forskrifter og retningslinjer som tilfredsstiller krav og anbefalinger i byggebransjen. Den faglige byggeskikken er også et produkt av tradisjoner knyttet til byggebransjen. Mye av informasjonsutvekslingen av byggeskikken skjer muntlig innad i bransjen. Det er kun i moderne tid denne er blitt formalisert og nedfelt i lov. Byggeskikken utvikler seg i takt med tiden ved at det kommer nye byggemetoder og krav til å tilfredsstille flere bruksområder. Videre kan det stilles ulike krav til byggeskikk etter hvor i landet eiendommen bygges. Vær- og miljøforhold gjør at det kreves ulike byggtekniske utførelser som kan tilfredsstille kravene til miljøet og belastningene som eiendommen vil bli utsatt for.

Den første loven som stilte krav til bad og våtrom var loven om bygningsvesenet av 1924. Loven var den første felles bygningsloven for de større byene og tettstedene i Norge. Norsk Standard regulerer i stor grad utførelsen av badetrommet i vår tid og NS følger anbefalingen etter Byggforskserien, da disse i stor grad er inkorporert i NS. Ved vurderingen av hvilke regler og forskrifter som var gjeldene ved et bestemt tidspunkt, er det nødvendig med kunnskap om når badetrommet/våtrommet ble bygget. Ved vurderingen av hvilke regler som gjaldt når badetrommet ble bygget, skal datoen for byggesøknaden legges til grunn.

BYGGFORSK blad gir en historisk oversikt over utviklingen av anbefalte løsninger for badetrom bygget fra og med 1924 frem til i dag.<sup>93</sup> Disse bladene vil gi en god oversikt over de ulike byggemetodene som var anbefalt og brukt tidligere. Kravene til våtrom fra 1924

---

<sup>92</sup> Anderssen 2008 s. 191

<sup>93</sup> Byggforsk Detaljblad 614.018.

ble etterhvert supplert med kommunale bestemmelser som gjaldt helt frem til 1969. Etter 1969 ble krav til våtrom nedfelt i forskrift. Byggeforskriftene fra 1969 inneholder krav om vanntett gulv i bade, dusj- og vaskerom. Det foregikk store endringer i utførelsen av våtrom i perioden frem til 1984. Det ble pålagt med sluk i baderom og vaskerom. Samt krav om fall til sluk, for de delene av gulvet som jevnlig utsettes for vann ble lovpålagt. Det ble videre stilt strengere krav til tetthet på gulv og vegger. Det fremgår at anbefalingene og løsningene som er nedfelt i Byggeforskserien er utarbeidet i samsvar med byggeforskrifter, aktuelle lover og forskrifter som loven henviser til. Den henvises også til norske og internasjonale standarder innenfor byggebransjen. Anvisningene i Byggeforskserien er godt innarbeidet i bygge- og anleggsbransjen, som en norm for god byggeskikk og håndverksmessig utførelse. Anvisningen er videre enn det loven omtaler, og brukes som et verktøy ved utførelsen av baderommet.

### 2.3.2 Lovlighetsmangler

Bestemmelsen i avhl 3-2 (2) regulerer at eiendommen skal være i samsvar med offentlig-rettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov. Det henvises her til Plan- og bygningslovens bestemmelser samt forskrifter til denne.<sup>94</sup> Ved kjøp av eldre boliger kan disse være bygget på et tidspunkt med tidligere forskrifter, som i nyere tid har endret seg og utgått. En eldre eiendom vil ikke ha en mangel dersom den ved avhendingstidspunktet ikke lenger er forskriftsmessig. Det har formodningen mot seg at en kjøper kan forvente at en eiendom som er bygd etter eldre lov- og forskriftskrav, skal tilfredsstille alle offentlige krav til eiendommen i nyere tid. Dersom det er foretatt ombygging, oppussing, rehabilitering eller lignende på eiendommen skal dette gjøres etter lovpålagte krav i plan- og bygningsloven §29-5, hvor det fremgår at ethvert byggearbeid skal utføres fagmessig.

Ved rehabilitering av baderommet på en eldre bolig, skal rehabilitering være gjort etter lov- og forskriftsmessige krav som var påbudt på tidspunktet ved det utførte arbeidet. Overtre-

---

<sup>94</sup> Lov av 27 juni 2008 nr.71 Plan- og bygningsloven. Forskrift om TEK 10

delse av offentligrettslige krav kan innebærer at eiendommen har en mangel etter.

I Rt. 2005 s. 1281 også kalt ”Baderomsdommen”, gjaldt tvisten mangler ved baderommet ved en eiendom som var ”solgt som den er” etter avhl §3-9. Høyesterett kom frem til at en generell ansvarsfraskrivelse etter avhl § 3-9 er tilstrekkelig til å fravike avhl § 3-2 annet ledd. Oppussing eller renovering av en eldre eiendom kan i praksis skape en forventning til kjøper om at en eldre boligs tilstand kan være bedre enn hva alderen på boligen tilsier.<sup>95</sup>

Videre kan dårlig håndverk eller arbeid utført ved hjelp av selgers egeninnsats, bidra til at eiendommens faktiske tilstand er dårligere enn det som er antatt. Det kan derimot ikke forventes at forbrukere flest kjenner til plan- og bygningslovens bestemmelse som angir at bygningsarbeidet skal være fagmessig utført. Det er svært vanlig å foreta oppussingsarbeider ved egeninnsats, og ved eldre boliger er det en større sannsynlighet for at det blitt foretatt oppussingsarbeider. Det er derimot viktig å tolke bestemmelsen om ”*fagmessig utførelse*” i samsvar med bestemmelsen om selgers opplysningsplikt etter avhl §3-7 og §3-8.

Dersom det er foretatt oppussingsarbeider i badet av selger selv, vil dette være i utgangspunktet ikke være ”fagmessig utført”, med mindre selger har spesiell kompetanse på området, for eksempel i yrkessammenheng ved å være rørlegger.

Kjøper kan forvente at eiendommen skal være fagmessig utført, med mindre det fremgår av gitte opplysninger fra selger at det er foretatt egeninnsats ved eiendommen. Avtalefriheten etter avhendingsloven innebærer at det er fritt frem for å inngå avtaler, hvor eiendommen ikke tilfredsstiller de offentligrettslige krav eller hvor alt arbeidet er foretatt av selger ved egeninnsats. Partenes avtale forutsetter hvilke krav og tilstand eiendommen skal være i.<sup>96</sup>

### 2.3.3 Selgers opplysningsplikt

Eiendommen vil ha en mangel dersom den ikke tilfredsstiller kravet om opplysninger fra selger etter avhl §3-7 hvor det fremgår at:

*“Eigedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til*

---

<sup>95</sup> Andreassen 2008 s.95

<sup>96</sup> Anderssen 2008 s. 114



*å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.”*

Kjøp og salg av fast eiendom baserer seg på informasjon gitt i forkant av salget. Kjøper vil for eksempel få opplysninger om eiendommen ved prospekter, informasjon gitt på visning, informasjon gitt av megler eller selgers representant samt egen besiktigelse av eiendommen. Informasjon som inngår under selgers opplysningsplikt kan blant annet være:

- salgsannonsen
- takstrapporten/verditakst
- salgsoppgave
- boligsalgsrapport/tilstandsrapport
- egenerklæringsskjema fra selger
- informasjon gitt både skriftlig og muntlig før avtaleinngåelsen, av selger selv eller dennes representant

Undertiden opereres det med svært mange ulike begrep som kan bidra til forvirring hos den alminnelige forbruker. Med den alminnelige forbruker mener jeg her, en forbruker som ikke har spesiell kompetanse om fast eiendom eller kjøp og salg av fast eiendom. Hva som er forskjellen på en takstrapport/verditakt og en boligsalgsrapport/tilstandsrapport skal redegjøres for nedenfor.

#### 2.3.4 Takstrapport/Verditakst

En verditakst utarbeides på grunnlag av takstmannens befaring og oppmåling av boligen. Verditaksten er en vurdering av markedsverdien for eiendommen ved tidspunktet for befaringen. Takstrapporten utarbeides på grunnlag av takstmannens befaring og oppmåling av boligen. Den skal innehold en overfladisk teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen. Rapporten vil inneholde en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av boligen, dog uten at det er gjort grundige undersøkelser av den tekniske tilstanden. Verdien beregnes etter en vurdering av beliggenheten, hvor faktorer

som utsikt, solforhold, offentlige transportmuligheter, butikker og barneskoler og lignende er avgjørende.<sup>97</sup>

Forbrukere flest er antakelig ikke klar over at takstrapporten kun skal vurdere disse overfladiske faktorene ved eiendommen. Takstrapporten vurderer ikke nødvendigvis hvilken tilstand boligen er i. Det gjøres ikke en grundig faglig vurdering av renoveringer som er foretatt eller andre forhold ved eiendommen. Takstrapporten må ikke bli ansett som en uttømmende liste av forhold ved eiendommen. Rapportene blir utarbeidet på kort tid og det er begrenset hvilke tekniske vurderinger som det er mulighet til å foreta.

Selger opplysningsplikt har betydning for mangelsvurderingen dersom denne ikke blir oppfylt etter avhl § 3-7. Etter denne bestemmelsen plikter selger å opplyse kjøperen om forhold ved eiendommen som kan være av betydning. Selger er som regel representert via eiendomsmegler ved salget av eiendommen. Takstrapporten som inngår i selgers opplysning, er utarbeidet av en takstmann, I disse tilfellene vil informasjon gitt selger eller dennes representant inngå i selgers opplysningsplikt. Felles for eiendomsmegler og takstmann er at de i forbindelse med profesjonsansvaret kan bli erstatningsansvarlige for opplysninger i forbindelse med salget.<sup>98</sup> Krav til eiendomsmegler og takstmann stilles i henhold til god profesjonsskikk. De skal bedømmes som fagfolk, og dette tilsier at forbrukere skal kunne forvente mer av profesjonsutøvere enn vanlig personer uten spesiell kompetanse på gjeldende område. Dersom takstmann eller eiendomsmegler kan bebreides for å ha opptrådt i strid med god profesjonsskikk, vil de kunne bli erstatningsansvarlig som følge av tapet som blir forårsaket som følge av feilen. Dette følger av det ulovfestede alminnelige uaktsomhetsansvaret.<sup>99</sup> I Rt 1995 s.1350 la Høyesterett til grunn et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. I denne saken ble takstmannen likevel frifunnet etter en konkret vurdering

---

<sup>97</sup> Norges Takseringsforbund : [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

<sup>98</sup> Martinussen 2007 s.45

<sup>99</sup> Martinussen 2007 s.45

Det foreligger identifikasjon mellom selger, eiendomsmegler og takstmann. Dette betyr at kjøper må kunne forholde seg til at informasjon gitt av megler eller andre representanter, samsvarer med selgers opplysninger. Det kan foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om eiendommen som selgeren kjente til, eller burde kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. I rettsavgjørelsen Rt. 2001 s.369 og kalt "Takstmanndommen" la Høyesterett til grunn at avhl §3,7 og § 3-8, måtte forstås slik at selger ble identifisert med takstmann . Her ble selger ansvarlig for mangelfull tilstandsrapport som var utarbeidet av takstmann i forbindelse med salget av boligen, fordi selgeren regnes som ansvarlig for opplysninger gitt til kjøperen.

Bestemmelsen omfatter to vilkår som må være oppfylt for at den manglende informasjonen skal kvalifiseres som en mangel etter avhl § 3-7. Det er et krav om subjektivitet fra selgers side og kausalitet ved avtaleinngåelsen. Opplysningsplikten omfatter for det første bare omstendigheter som selgeren "*kjente eller måtte kjenne til*". I uttrykket "*måtte kjenne til*" innebærer det at selgeren må utvise en minimumskunnskap om eiendommen, samt at han kan klandres for å ikke kjenne til opplagte forhold ved denne. Kravet om subjektivitet innebærer at selger må være kjent med, eller burde være kjent med mangelsgrunnlaget som kjøper påberoper.

Dersom selger for eksempel har oppdaget at det har vært lekkasje på badet, og skifter badetromsinnredning som følge av lekkasjen, er dette en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dersom selger ikke opplyser om at det har vært lekkasje på badetrommet, vil dette kunne ansees som manglende informasjon fra selger som han kjente til. Videre er det et vilkår at denne opplysningen eller fravær av opplysning har hatt innvirkning på avtalen. For å avgjøre om opplysningene har innvirket på avtalen, må det foretas en konkret vurdering av det enkelte kjøp.

Kravet om kausalitet eller med andre ord også kalt innvirkningskriteriet etter avhl § 3-7, innebærer at opplysningene gitt eller opplysningssvikten, har hatt innvirkning på avtalen.

Dette betyr med andre ord at opplysningene, eller fravær av opplysningene, har bidratt til å virke kjøpsmotiverende eller ikke. Dersom informasjonen som er gitt har virket kjøpsmotiverende, har dette hatt innvirkning på avtalen. En antitetisk tolkning av bestemmelsen kan gi det resultat, at dersom alle opplysninger var blitt gitt, ville avtalen fremdeles vært inngått eller ikke.

Det foreligger identifikasjon mellom megler og selger, og kjøper må kunne forholde seg til at informasjon gitt av megler samsvarer med selgers opplysninger. Dette kan bety at selger blir ansvarlig for negative opplysninger gitt av disse. Her ble selger ansvarlig for mangelfull tilstandsrapport som var utarbeidet av takstmann i forbindelse med salget av boligen, fordi selgeren regnes som ansvarlig for opplysninger gitt til kjøperen.

Mangelsansvaret er rent objektivt. Dette innebærer at selger vil bli ansvarlig for opplysninger gitt av ham eller hans representant.

### 2.3.5 Bruk av tilstandsrapport

Per i dag er det ikke lovpålagt for selger å utarbeide en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand. Rapporten skal beskrive avvik fra bestemte referanseverdier, dette kan bety byggeforskrifter samt normale forventinger om tilstand etter slit og elde. Tilstandsrapporten kan omfatte spesifiserte deler av eiendommen, eller hele som sådan.<sup>100</sup> Dersom selger ønsker å utarbeide en tilstandsrapport av eiendommen, er dette en individuell kostnad selger må stå for selv. Dette resulterer i at bruken av tilstandsrapporten ved salg av fast eiendom vil være tilfeldig. Videre kan tilstandsrapporten avdekke mangler og svakheter ved boligen, noe som kan medføre at selger vegrer seg for å bruke tilstandsrapporter da det kan bidra til at mangler blir synlig for en eventuell kjøper. Dette kan medføre at boligens faktiske verdi vil bli gjen speilet av de forhold som kommer frem i tilstandsrapporten. Denne tilfeldige bruken av

---

<sup>100</sup> Norges Takseringsforbund : [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

tilstandsrapporter som er gjeldende i dag, kan bidra til at kjøper ikke får inngående kunnskap om eiendommen og eventuelle faktisk feil eller mangler ved denne.

Forslaget som har blitt utarbeidet i *NOU 2009:6 Bruken av tilstandsrapporter*.

Er et forslag om å pålegge selger å utarbeide en tilstandsrapport over eiendommen ved salg av denne. Forslaget som har blitt utarbeidet av utvalget forslår en endring av regelverket som hjemler bruken av tilstandsrapporter ved lov.

Dette skal i følge NOU bidra til å sikre at det ved markedsføringen og salg av bolig i forbrukerforhold etter avhendingsloven, foreligger relevant informasjon om boligen.

Bakgrunnen for utredningen var å gjøre kjøp og salg av bolig tryggere, samt å begrense forbrukerens risiko og antall boligtvister. Utvalget skulle utrede og forslå hvilke virkninger manglende fremleggelse av tilstandsrapporter burde ha. Ønsket om å lovregulere forhold hvor det ikke er innhentet tilstandsrapport overhode, og i tilfeller hvor en tilstandsrapport senere viser seg å være mangelfull. Utredningen vurderte om den manglende fremleggelsen burde ha kontraktsbruddsvirkninger i tradisjonell forstand, og hvilke virkninger som burde være aktuelle.<sup>101</sup> Utvalgets oppfatning var at det ved innføringen av en ordning med tilstandsrapporter, vil sikre avtaler om at kjøp av bolig blir inngått på grunnlag av riktig informasjon.

Videre mener utvalget at bruken av tilstandsrapporten vil bidra til at det blir færre rettstvister om kjøp av bolig. Bruken av tilstandsrapporten vil gi et bedre informasjonsgrunnlag til å inngå avtaler på, da nettopp mange av tvistene gjelder skjulte svakheter og mangler ved boligen. Samfunnsøkonomiske hensyn tilsier også at det er ønskelig med færre tvister om kjøp og salg av fast eiendom. Innføringen av en ordning med bruk av tilstandsrapporter, kan bidra til å redusere antallet og omfanget av tvister.<sup>102</sup> Hensynene til gjøre bruken av tilstandsrapporter obligatorisk vil på sikt også kunne bidra til at eiendommens verdi etter den faktiske tilstanden vil kunne bidra til at kjøper gjør et gjennomtenkt og veloverveid valg når

---

<sup>101</sup> NOU 2009:6

<sup>102</sup> NOU 2009:6

alle fakta om eiendommen foreligger. På sikt vil dette kunne bidra til at det blir gjort gjeldende færre mangelskrav ved kjøp og salg av fast eiendom, og videre begrense det økende omfanget av rettstvister.

Både kjøper og selger vil kunne være tjent med en slik ordning, siden grunnlaget for kjøpesummen blir boligens faktiske verdi med fradrag for alle svakheter og mangler. Dette gjør at selger ikke vil bli møtt med et uforholdsmessig erstatningskrav fra kjøper på grunn av skjulte mangler og svakheter ved eiendommen. Og kjøper på sin side vil være tjent med å få kjennskap til eiendommens faktiske tilstand og mangler, både skjulte og synlige. Bruken av tilstandsrapporten vil selvfølgelig ikke kunne regulere alle forhold, og det vil fremdeles kunne være forhold ved eiendommen som ikke blir avdekt ved tilstandsrapporten. En utstakt bruk av tilstandsrapporter vil allikevel kunne bidra til å redusere tvister ved kjøp og salg av fast eiendom.

### 2.3.6 Uriktig opplysning om eiendommen etter avhl § 3-8

Bestemmelsen i avhl § 3-8 regulerer selgers ansvar dersom det er blitt gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

*"Eigedomen har mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.*

*(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte."*

Selger er ansvarlig for uriktige opplysninger som er gitt om boligen, og de uriktige opplysningene vil kunne bli ansett som en mangel. Dette betyr at dersom selger for eksempel har opplyst i salgsannonsen at baderommet er nylig renoverert av faglærte håndverkere. Og det senere viser seg at baderommet er mangelfullt renoverert og utført at selger selv, vil dette kvalifisere som uriktig informasjon og selger vil kunne bli ansvarlig på bakgrunn av avhl §3- 8. Ansvar for selger etter bestemmelsen er objektivt, dette innebærer at selger blir ansvarlig selv om han var i god tro om opplysningen som ble gitt. Selger svarer for opplysninger gitt på hans vegne i salgsprospekt, annonse og annen markedsføring. Det er også i

denne bestemmelsen et vilkår om at innvirkningskriteriet er oppfylt. Dette betyr som nevnt tidligere at opplysningene har virket inn på avtalen. Ved avgjørelsen i Rt.2003 side 612 kom Høyesterett frem til at uriktige opplysninger, som ikke har virket inn på avtalen ikke vil være å anse som en mangel.

### 2.3.7 Eiendom som er ”solgt som den er” etter avhl § 3-9.

Unntak fra hovedregelen avhl § 3-9

*“Endå om eiegenomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.”*

Bestemmelsen regulerer tilfeller hvor eiendommen er ”solgt som den er”, ”som besiktiget”, ”as is ” eller lignende forbehold. Ved eiendomssalg som innebærer ”solgt som den er” klausuler, foreligger det en generell ansvarsfraskrivelse. Dette innebærer at forbeholdet ”som den er” kan redusere selgers ansvar for mangler ved brukte eiendommer. Denne klausulen har så å si blitt en fast standard ved salg av brukte eiendommer. Dersom eiendommen er solgt med en slik klausul, foreligger det likevel mangel dersom vilkårene i avhl § 3-9 er oppfylt. Bestemmelsen er ufravikelig i forbrukerkjøp jf. avhl §1-2 (2), og formålet bak bestemmelsen er å begrense rekkevidden av ”solgt som den er” klausuler.

Et enkelt søk på eiendomsannonser viser at de fleste brukte eiendommer er ”solgt som den er”<sup>103</sup>. Bergsåker gir i juridisk teori uttrykk for at eiendommer med et forbehold om ”solgt som den er”, ikke er normalordningen ved salg av eiendom etter loven. Tilfeller hvor det klart ikke kommer frem at selgeren har tatt forbehold ved ”solgt som den er” i salgsprospekt eller annonsen, vil vanskelig kunne påberope seg dette ved kontraktinngåelsen. Hensynene synes å være at kjøperen må få informasjon om forbeholdet og at eiendommen er ”solgt som den er ” før kjøperen gir sitt bud. slik at avtalen blir inngått på riktig forutsetninger for

---

<sup>103</sup> Eiendomssøk på Finn.no

begge parter.<sup>104</sup> Motsatt i RG 2001 s.643 hvor retten kom frem til at dersom kontrakten inneholder ”som den er ” klausul har det:

*”...ingen betydning for gyldigheten eller fortolkningen av denne, at det ikke ble opplyst i salgsoppgaven at salget ville være ”solgt som den er” salg...”*

Det ble videre tilføyd at:

*”...det før øvrig så vanlig at hus selges med en slik klausul at dette er noe enhver kjøper uten videre må regne med, særlig når det er tale om et så gammelt hus som i dette tilfellet hvor en slik klausul i særlig grad har sin berettigelse...”*

Rettsvirkningene av en avtale som skulle vært inngått med en ”solgt den er ” klausul, som først kommer til kjøpers kunnskap ved den skriftlige avtaleinngåelsen vil ikke drøftes her. Ansvarsfraskrivelser etter avhl § 3-9 kan ikke gjøres gjeldende for eiendommer som er nyoppført eller som har vært brukt som bolig i mindre enn et år. Fraskrivelsen fra selgers side innebærer at det vanlige mangelsansvaret som følger av avhl § 3-2 og prinsippet om vanlig god vare ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelsen i avhendingsloven § 3-9 består av tre enkeltregler som er kumulative, dette betyr at kun et av vilkårene trenger å være oppfylt for at det foreligger en mangel ved eiendommen. Det stilles først og fremst krav til opplysninger gitt av selgerens og videre til eiendommens tilstand. Selgers opplysningsplikt etter avhl § 3-7 vil gjelde tilsvarende, til tross for at eiendommen er ”solgt som den er”. Det samme vil gjelde dersom det er gitt uriktige opplysninger etter avhl § 3-8. Selger kan således ikke ta fraskrive seg sin opplysningsplikt eller gi uriktige opplysninger om eiendommen. Manglende eller uriktige opplysninger vil være en mangel etter avhl § 3-7-, 3-8.

Dersom det ikke foreligger brudd på ovennevnte bestemmelser, må eiendommen være i ”vesentlig ringere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente”, for at det skal foreligge en mangel etter avhl §3-9. Lovens ordlyd er klar, og innebærer at kjøper må akseptere at eiendommen fraviker fra det avtalte, med mindre avviket ikke er vesentlig. Dette betyr at såfremt det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side, er risikoen for mangler som

---

<sup>104</sup> Bergsåker 2003 s.19 .



ikke er vesentlige overført til kjøper.<sup>105</sup> Et eksempel kan være dersom en kjøper klager på dårlig trykk i dusjen på badet, vil dette være en uvesentligmangel som kjøper må innfinne seg med. For at et mangelskrav skal gjøre seg gjeldende ved kjøp av en eiendom med forbehold etter avhl § 3-9, må mangelen være vesentlig.

### 2.3.8 Hva innebærer begrepet "en vesentlig mangel"?

For å vurdere om mangelen er vesentlig er det nødvendig å foreta en avveining av ulike momenter som bidrar til å skape en forventning om eiendommens tilstand. Nedenfor vil jeg redegjøre for vesentlighetskriteriet, som er et samlebegrep som omfatter de ulike momentene som skal vurderes for å avgjøre om mangelen er vesentlig etter avhl § 3-9.

#### 2.3.8.1 Vesentlighetskriteriet

Vesentlighetskriteriet innebærer at eiendommen må være i "vesentlig dårligere stand" enn kjøper hadde grunn til å regne med. Momenter som skal tas med i vurderingen vil være kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen er objektiv, men det må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle. Det må altså foreligge et klart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med at tilstanden skulle være. Det avgjørende vil være om eiendommen fraviker vesentlig fra det forventede.<sup>106</sup> Dersom selger derimot har gitt opplysninger som er ukorrekte i henhold til avhl § 3-8, vil mangelskrav kunne gjøres gjeldende uavhengig av om det er tatt forbehold etter avhl § 3-9.

## 3 Momenter i vesentlighetsvurderingen

For å vurdere om eiendommen er i vesentlig dårligere stand etter avhl § 3-9, må det foretas en helhetsvurdering av tilstanden til eiendommen og den inngåtte avtalen som sådan.

Det første momentet som er spesifisert i lovteksten er "kjøpesummen". En naturlig språklig forståelse av "kjøpesummen" kan bety *det* kjøper faktisk har betalt for eiendommen. I juri-

---

<sup>105</sup> Andreassen 200 s.180

<sup>106</sup> Andreassen 2008 s.182

disk teori er det derimot lagt til grunn at ”kjøpesummen”, kan være et resultat av en budgiving mellom flere potensielle kjøpere. Slik at kjøpesummen kan bli presset opp uforholdsmessig høyere enn det som er faktisk prisantydning eller salgstakst. Etter min mening burde ikke dette være av relevans i realiteten. Dersom en eiendom blir presset opp i pris som følge av budgiving og flere interessenter, blir kjøpesummen det endelige resultat. Selger har fått solgt boligen med høyere avkastning enn forventet, og det vil etter min mening være urimelig at boligens opprinnelige prisantydning skal vektlegges. Dette ville også gitt skjeve resultater ved vesentlighetsvurdering etter prosentlæren.

### 3.1.1 Prosentlæren

En annet moment som kan være av relevans ved mangelsvurderingen er forholdet mellom kjøpesummen og kostnadene som vil påløpe knyttet til utbedringen av mangelen. I juridisk teori blir denne vurderingen ofte omtalt som ”prosentlæren”.<sup>107</sup>

Prosentlæren går ut på at en mangel vil være vesentlig, dersom utbedringskostnadene overstiger en viss andel av kjøpesummen. Ved Høyesteretts avgjørelse i Rt.2002 s.1425 også kalt ”Bukkeboddommen” gjaldt tvisten kjøperens reklamasjon over vanninnsig i kjelleren. Kostnadene for å utbedre mangelen ved eiendommen var fastsatt til kr 70 000,-. Dette tilsvarte ca 6 % av kjøpesummen. Retten uttrykte at,

*”...Rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil ansees som vesentlig...”*

Det ble videre lagt vekt på de konkrete forholdene ved salget av eiendommen. I denne saken fremgikk det av salgsoppgaven, taksten og selgerens egenerklæring opplysninger om vanninnsig i kjelleretasjen. Det var videre gitt en oppfordring om at tilstandsrapport var nødvendig og kjøper ble også oppfordret til å foreta en besiktigelse av eiendommen, gjerne med sakkyndig. Retten kom frem til at kjøper var nærmeste til å bære risikoen for mangelen, fordi kjøper til tross for oppfordring unnlot å innhente tilstandsrapport eller lignende.

---

<sup>107</sup> Anderssen 2008 s.185

Bergsåker stiller seg noe kritisk til rettens påpeking av kjøpers unnlatelse til å få utferdiget en tilstandsrapport <sup>108</sup> Det kan diskuteres om det er riktig å plassere ansvaret for innhenting av tilstandsrapport hos kjøper av eiendommen. Det ville være formålstjenlig for en selger å få utarbeidet en tilstandsrapport dersom dette etter forholdene er nødvendig. Dersom enhver eventuell kjøper skal få utarbeidet sin egen individuelle tilstandsrapport, kan dette bidra til at det blir ulikheter ved de ulike rapportene. For det første så kan selger risikere at det kommer frem ny informasjon om boligens faktiske tilstand, og mulige svakheter ved kjøpers innhenting av tilstandsrapport. Dette kan igjen bidra til at kjøpesummen som er satt må nedjusteres. For det andre kan de ulike rapportene skape et tilfeldig bilde av eiendommens faktiske tilstand, siden rapporten forutsetter at alle forhold er blitt grundig undersøkt. Ved selgers innhenting av tilstandsrapport vil denne komme i tillegg til andre opplysninger om eiendommen som selger plikter å gi. På denne måten ville alle eventuelle kjøpere fått tilgang til en helhetlig og lik informasjon, som skaper en forutberegnelighet for selger ved at kjøperen får informasjon om mangler og svakheter ved eiendommen. Det ville være enklere for både kjøper og selger å forholde seg til en tilstandsrapport innhentet av selger. Den utstrakte bruken av ansvarsfraskrivelser etter avhl § 3-9 samt den økende antall rettsvister ved avhending av fast eiendom tyder på at det eksisterer et behov for å regulere selgers informasjonsplikt ytterligere.

En slikt prosentberegning av utbedringskostnader av mangelen opp mot kjøpesummen, kan være et utgangspunkt for å vurdere om vesentlighetsterskelen er overskredet.

### 3.1.2 Forventet levetid

Folk flest har en forventning om hvor lenge et baderom vil vare. Ved mangelsvurderingen blir det derimot foretatt en vurdering etter teknisk forventet levetid på baderommet og enkelte bygningsdeler. For å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl §3-9, blir det ofte foretatt levetidsvurderinger på ulike deler av eiendommen. Sintef Byggforsks (tidligere

---

<sup>108</sup> Bergsåker 2003 s.177

NBI) Kunnskapssystemer, har utarbeidet Byggforskserien. Byggforskserien er en detaljbladserie som blir anvendt i byggebransjen. Serien inneholder i hovedsak anvisninger til anbefalte byggtekniske løsninger, materialanbefalinger og krav til forskriftsmessige utførelser.<sup>109</sup> Byggforsks (NBI) levetidsbetraktninger angir levetid for blant annet baderom.

### 3.1.3 Definisjon Levetid

Begrepet levetid er definert som tiden en bygning eller bygningsdeler oppfyller krav til ønsket funksjon.<sup>110</sup> Levetiden avgjøres av ytelsenes variasjoner med tiden og kravet til ytelsesnivå. Byggforsks levetidsbegrep er knyttet til ytelse og krav til minste ytelsesnivå. Levetiden er avhengig av faktorer som materialkvalitet, monteringsutførelse, vannkvalitet/temperatur, alder og bruksfrekvens.<sup>111</sup> Anbefalt brukstid anslår hvor lenge det kan forventes at utstyr og baderom som er montert og brukt riktig, skal fungere uten funksjonssvikt og lekkasje. Byggforsk etablerer levetidsdata i høy grad basert på erfaringer opparbeidet ved 50 års virksomhet med feltundersøkelser og skadeoppdrag. I tillegg foretas det laboratorieprøving, ved blant annet langtidsforsøk og forsøk med akselerert aldring på produktenskaper.<sup>112</sup> Byggforsk selv tar dog sine forbehold om hvordan deres tabeller skal anvendes og leses. De presiserer at levetidsbetraktningen baserer seg på en antatt forutsetning og gjennomsnittlig levetid. Det er viktig å foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle og deres tabeller skal kun leses som en veiledende indikasjon på baderommet. Levetid er et dynamisk begrep som vil endre seg i takt med tiden, og forventinger knyttet til bruken av baderommet.

### 3.1.4 Bruk av Byggforsks (NBI) levetidsbetraktninger ved mangelsvurderingen

I LG 2006-049897 kom Gulatings lagmannsrett frem til kjøper krav om prisavslag/erstatning, måtte reduseres betraktelige. Problemene knyttet til sentralfyren kunne ikke

---

<sup>109</sup> [www.byggforsk.no](http://www.byggforsk.no)

<sup>110</sup> Byggforskserien, Byggforvaltning 1-2007 s.2

<sup>111</sup> Byggforskserien 700.307 ”Definisjoner, etablering og bruk av levetidsdata for bygg og bygningsdeler”

<sup>112</sup> Brev til Advokatfirma Herlov Flood & Co av 0505.2003 fra Byggforsk

gi grunnlag for prisavslag overhodet. Gjennomsnittlig levetid for et slikt anlegg var 25 år og det aktuelle anlegget var over 30 år gammelt. Følgelig skal det ikke gitt prisavslag for dette. Lagmannsretten henviste klart til NBIs levetidstabell

*“...Under enhver omstendighet skal det gjøres fradrag for forlenget levetid på drenering. Etter NBIs angivelser har en drenering en gjennomsnittlig forventet levetid på 40 år. Det innebærer at dreneringen har en restlevetid på 6 år. Basert på NBIs objektive erfaringstall må det gjøres et fradrag på 85 %...”*

Hos eierskifteselskapet Protector er det laget en tabell som kan indikere forventet levetid ved blant annet våtrom. Her oppgis det at forventet levetid på flislagt badrom vil i utgangspunktet kun være 20 år, og at etter 20 år vil det være behov for utskifting. Nedenfor er et sitat hentet fra Protector, som kan virke forventningsskapende,

*”Tenk etter: Hva ville du betalt for et 20 år gammelt bad, om du kunne kjøpe dette isolert? Sannsynligvis ikke mye. Det betyr at om du kjøper en bolig der badet er 20 år, og finner en feil– ja, så kan du heller ikke regne med noen erstatning. Dette sier lov og praksis at må forventes, og følgelig kan heller ikke selger stå ansvarlig.”*

Det indikeres også at selger vil være fri for mangelsbeføyelser fra kjøper som vil påberopes på våtrom etter fylte 20 år. I følge tabellen har badrom med vinyl og tapet en levetid på ca 15 år. Protector oppgir ikke hvor de ha anskaffet disse dataene, og mye kan tilsi at dette er selskapets egen subjektive levetidsvurdering.<sup>113</sup> Det er viktig å stille seg kritisk til disse tabellene, spesielt når Protector i utgangspunkt representerer selger ved eiendomssalg. Denne informasjonen kan bidra til å skape lavere forventninger til badrom enn hva det er empiriske holdepunkter for.

Ved avgjørelsen i Eidsivating lagmannsrett LE-2012-104130, gjaldt tvisten om det forelå mangel ved en bolig. Ved vurderingen etter avhl § 3-9 annet punktum ble det lagt særlig vekt på boligens alder og tilstand ved kjøpet, og at fuktproblemene i stor grad måtte anses som forutberegnelige. Lagmannsretten vurderte mangelen på bakgrunn av boligens tilstand, slik kjøper fikk boligen presentert i salgsoppgave og under visning. De konkluderte med at fukt- og råteproblemene i veggen mellom badrom og kjøkken var påregnelig og

---

<sup>113</sup> ”Alt du vil vite om eierskiftforsikring” s.16 ([www.protectorforsikring.com](http://www.protectorforsikring.com))

innenfor hva kjøper i alminnelighet måtte forvente. Badet var opplyst å være av ukjent dato, mest sannsynlig fra byggeåret 1970, med en enkel dusjvegg som etter alt å dømme jevnlig har vært eksponert for vann i alle år. Lagmannsretten uttalte,

*”... I rettspraksis er det lagt til grunn som en alminnelig norm at levetiden for et bad normalt ikke er mer enn 20 år. Det aktuelle bad har antagelig ikke vært renoveret på over 40 år, og lagmannsretten kan ikke se noen holdepunkter for at verken salgsoppgave eller visning kunne gi kjøper forventning om noe annet enn et eldre, utidsmessig bad, med den risiko dette medfører...”*

Dersom en selger har oppgitt riktig opplysning om eiendommens alder, må kjøper legge til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre det er gitt opplysninger om noe annet. Dersom det er foretatt utbedringer eller renovering av eiendommen, knyttes vurderingen av om det foreligger en mangel til alderen på den aktuelle bygningsdelen.

### 3.1.5 Bruken av levetidsbetraktninger i tilstandsrapporter

Ved bruk av tilstandsrapporter ved boligsalg vil rapporten kunne gi en utførlig beskrivelse av boligens tilstand. I rapporten vil mangler og svakheter ved eiendommen komme tydeligere frem. Ved utarbeidelse av tilstandsrapporter blir Byggforsks (NBI) levetidstabell brukt som en indikator på hvilken forventet tilstand f.eks. baderommet er i per dags dato, det blir også gjort rede for hva forventet gjenstående levetid er. Dette kan bidra til at forventinger til eiendommens tilstand baserer seg på den informasjonen som blir gitt i tilstandsrapporten. Dersom det fremkommer opplysninger om badets levetid og forventet gjenstående levetid, kan det være vanskeligere å nå frem med at badet har en mangel etter avh§ 3-9.

Det kan stilles spørsmåltegn ved om dette vil være riktig bruk av Byggforsks (NBI) levetidstabeller for bad. Byggforsks betraktninger er basert på forventet levealder, dersom våtrommet er bygget forskriftsmessig og uten skjulte mangler. Resultatet kan bidra til å skape et dårligere mangelsgrunnlag som går i selgers favør. Kjøpers rettsvern mot å påberope seg mangler ved eiendommen vil i stor grad reguleres etter den informasjonen som kommer frem av tilstandsrapporten. Dersom bruken av tilstandsrapporten blir påbudt ved salg av fast eiendom i fremtiden, kan identifikasjonen mellom takstmann og selger bidra til at det blir

gitt informasjon om alle forhold ved eiendommen. Siden selger uansett bli ansvarlig for opplysninger gitt av ham eller hans representant, grunnet identifikasjonen mellom disse. I RG 2001 s. 56 kom Eidsivating lagmannsrett frem til at risikoen for mangler ble overført til kjøper etter en bolig som var solgt ”som den er” etter avhl §3-9. Det fremgikk av takst og salgsprospekt at det var brukt såkalt ”mulitmur” på badet, og kjøper fikk ikke medhold i kravet om prisavslag.

### 3.1.6 Mangelens karakter

Vesentlighetsvurderingen må gjøres ut ifra mangelens karakter. Dersom det foreligger helt klare brudd på lovlighetsmangler/forskriftsmangler vil vurderingen om hvorvidt vesentlighetsterskelen er overskredet, ikke være fullt så streng. Lovlighetsmangler eller-forskriftsmangler betyr at det foreligger brudd på f.eks. bruksrelaterte krav til eiendommen. Dette kan for eksempel være krav til byggemåten, brannsikkerhet eller frie rømningsveier osv. Dersom det foreligger lovlighetsbrudd vil vurderingen om hvorvidt mangelen er vesentlig, stille seg annerledes. Lovlighetsmangelen kan omfatte hele eller deler av eiendommen. Det kan for eksempel være at hele boligen er ulovlig i sin helhet. Eller at badet for eksempel er bygget i strid med offentligrettslige forskrifter. Dersom det foreligger lovlighetsbrudd vil vurderingen om hvorvidt mangelen er vesentlig, stille seg annerledes.

I slike tilfeller vil det være nødvendig med en konkret tolkning av avtalen. Ved tilfeller hvor det fremgår synlig på visning, at badet vil være ubrukelig i den tilstanden det er, vil det være vanskelig å nå frem med at mangelen er vesentlig og at vesentlighetsterskelen er overskredet. Dersom kjøperen derimot hadde grunn til å regne med at badet var brukbart. Uavhengig om det var felleferdig og hadde behov for renovering, vil det kunne være en vesentlig mangel dersom badet i dette tilfellet ikke kunne brukes. Det vil i alle tilfeller være nødvendig å tolke avtalen etter vesentlighetsvurderingen og hva kjøperen hadde grunn til å

regne med. Utenfor de lovbestemte tilfeller er et ledende moment i vurderingen at den part som har opptrådt mest klanderverdig, bør få tvisten løst i sin disfavør<sup>114</sup>.

I Rt. 2010 s.103 kom Høyesterett frem til at det avgjørende er derfor om eiendommen er "i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles", jf. § 3-9 annet punktum. Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd, skal det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering. Det fremgår av forarbeidene at misforholdet mellom boligens tilstand og det kjøperen kunne regne med, må være utvilsomt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 92. I juridiske teori er bestemmelsen til omtalt som "sikkerhetsnettregelen".<sup>115</sup> Det er her tale om en objektiv risikobestemmelse som ikke forutsetter klanderverdig forhold fra selgerens side.

For å vurdere om mangelen er vesentlig etter avh §3-9, vil flere forhold være av betydning. Hvordan salgssituasjonen pågikk og informasjon som ble gitt i forkant av salget. Hva slags feil eller mangler det er snakk om vil også være av betydning. Det er viktig å måle mangelens art opp mot hva som er inngått i avtalen og kjøpesummen. Boligens standard og egenskaper som har bidratt til å skape en forventning i positiv eller negativ forstand, vil også kunne være avgjørende.

I Høyesteretts avgjørelse i Rt 2007 s.1587 også kalt "Avvisningsrettdommen", gjaldt tvisten selgers krav på erstatning etter at kjøper hevet avtale om kjøp av leilighet. Høyesterett kom etter en konkret vurdering til at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9. Det ble imidlertid ikke ansett å foreligge et vesentlig mislighold som kunne gi grunnlag for å heve kontrakten. Grunnlag for å nekte å overta leiligheten på overtakelsestidspunktet forelå heller ikke. Utbedringskostnadene i saken utgjorde 3,36 prosent av kjøpesummen. De ankenende parter har gjort gjeldende at feil som har en utbedringskostnad som overstiger 3-4 prosent av kjøpesummen, kvalifiserer for en nærmere vurdering av om vesentlighetskravet

---

<sup>114</sup> Anderssen 2008 s. 197

<sup>115</sup> Krüger 1999 s. 244



er oppfylt.. Avvisningsrettdommen gjaldt overtakelse av en nesten ny leilighet av høy standard. Boligen var solgt ”som den er”. Høyesterett uttalte i dommen i avsnitt 47 at det for kjøperen likevel må ha vært en klar og sentral forutsetning at taket var tett. Utbedringskostnadene var relativt beskjeden i forhold til boligens kjøpesum, men dette var ikke til hinder for at vesentlighetskravet ble ansett som oppfylt. Ettersom kjøper ikke hadde grunnlag for å stille frist for utbedring og reparasjon av terrasse, ga manglende overholdelse av denne fristen ikke rett til å heve avtalen. Ved beregning av erstatning til selger, ble det gjort et fradrag relatert til kjøpers tilbakeholdsmuligheter i forbindelse med nødvendig utbedring. Utbedringskostnaden lå altså under det som kunne betraktes som en veiledende terskel på 6-7 prosent av kjøpesummen. Men mangelen ble allikevel ansett som vesentlig etter en helhetsvurdering på bakgrunn av avhl §3-9.

### 3.1.7 Kjøpers undersøkelsesplikt

Ved kjøp av fast eiendom kan ikke en kjøper forholde seg passiv ved avtaleinngåelsen. Kjøper plikter å undersøke eiendommen og oppfordres også til dette, slik at avtalen blir inngått på noenlunde like premisser mellom selger og kjøper.

*“Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.*

*(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt egedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.*

*(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om egedomen.”*

Kjøpers undersøkelsesplikt før overtakelse er regulert i avhl § 3-10.

Undersøkelsesplikten innebærer at kjøper ikke kan gjøre gjeldende en omstendighet eller mangel, som var kjent eller burde være kjent ved avtaleinngåelsen.<sup>116</sup> Tidspunktet for vurderinger om kjøper kjente eller burde kjenne til mangelen, er tidspunktet når avtalen bli inngått. Dette betyr at kjøper må ha faktisk kunnskap om omstendigheten ved eiendommen.

---

<sup>116</sup> Anderssen 2008 s.203

Et eksempel vil for eksempel være hvor kjøper på visning oppdager at det er synlig flere løse fliser på badet, og dette klart er oppgitt i takstrapporten. I et slikt tilfellet vil ikke kjøper kunne påberope seg at dette er en mangel, da det foreligger faktisk kunnskap om de løse flisene før avtaleinngåelsen.

Undersøkelsesplikten innebærer en plikt for kjøper om å befare eiendommen, samt sette seg inn i opplysninger gitt av selger ved f.eks. takstrapporter, tilstandsrapporter osv. Dersom kjøper har fått opplysninger om et forhold, enten det er fra selger personlig, opplyst i takstrapport eller oppdaget ved egen befarings, vil det ikke være adgang til å påberope seg at det foreligger en mangel ved det oppgitte forholdet. Kjøper har plikt og oppfordring til å undersøke eiendommen. Denne bestemmelsen avskjærer kjøpers uberettigede mangelskrav. Kjøper har med andre ord akseptert manglene som fremgår av gitte opplysninger og undersøkelser. Undersøkelsens omfang må sees i sammenheng med de opplysninger selger har gitt om eiendommen i forkant av avtaleinngåelsen.<sup>117</sup> Det stilles strengere krav til undersøkelsesplikten dersom kjøper er næringsdrivende. Det kan for eksempel ikke kreves at en forbruker innhenter sakkyndig hjelp til undersøkelsen.<sup>118</sup> Dersom selger har oppfordret kjøper til å undersøke et bestemt forhold nærmere, og selger forholder seg passiv eller unnlater undersøkelse, kan dette ikke påberopes som mangel. Unnlatelse ved å undersøke mangler som det er blitt opplyst om, vil kjøper være nærmest til å bære risikoen for .<sup>119</sup> Undersøkelsesplikten er avhengig av opplysningsplikten til selger, og

Ved eiendommer som er ”solgt som den er ” eller med andre lignende forbehold, tyder tidligere rettspraksis på at dette skjerper undersøkelsesplikten til kjøper.<sup>120</sup> Ved salg av eldre boliger, og særlig der de er ”solgt som den er” skjerper det kravene til kjøpers undersøkelsesplikt<sup>121</sup>

---

<sup>117</sup> Anderssen 2008 s.255

<sup>118</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 104

<sup>119</sup> Anderssen 2008 s.204

<sup>120</sup> LE-2007-71031

<sup>121</sup> LA-2007-193507

### 3.1.8 Reklamasjon

Dersom kjøper skal påberope seg mangler ved eiendommen, må disse gjøres gjeldende innen frister oppgitt i avhl § 4-19.

*”Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.*

*(2) Reklamasjon kan likevel seinast skje 5 år etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, dersom ikke seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid.*

*(3) Seljaren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.*

*Retten til å gjere avtalebrotet gjeldande kan også bli tapt etter reglane om forelding i foreldingslova. ”*

Dersom kjøper ikke gjør kravet sitt gjeldende innen fristen, taper han retten til å påberope seg mangler etter avhendingsloven. Lovens utgangspunkt etter avhl. § 4-19 (1) er at reklamasjonsfristen begynner å løpe idet kjøper har ”innen rimelig tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga” mangelen. Dette innebærer at kjøper må reklamere overfor selger allerede når det foreligger mistanke om en mangel. Innen ”rimelig tid ”må vurderes ved en konkret vurdering av mangelen og dens karakter.<sup>122</sup> I Rt. 2010 s. 103 kan det synes som om Høyesterett har ment å legge til grunn en minimums reklamasjonsfrist på to-tre måneder i normaltilfellene. Den absolutte fristen for å reklamere er fem år etter overtakelse. Siden det er en forutsetning for å gjøre mangelskrav gjeldende etter loven, er at reklamasjonsfristen ikke er oversittet. Det vil derfor ikke redegjøres for rettvirkinger av forhold som gjør seg gjeldende ved oversittelse av reklamasjonsfristen i avhandlingen.

Dersom det foreligger lovlighetsbrudd vil vurderingen om hvorvidt mangelen er vesentlig, stille seg annerledes. Lovlighetsmangelen kan omfatte hele eller deler av eiendommen. Det kan for eksempel være at hele boligen er ulovlig i sin helhet. Eller at baderommet for eksempel er bygget i strid med offentligrettslige forskrifter.

---

<sup>122</sup> Rettsdata. Avhl § 4-19. Note 50

### 3.2 Rettsvirkninger av mangel ved eiendommen

Dersom det foreligger mangel ved eiendommen vil kjøper kunne gjøre følgende kontraktsbruddskrav gjeldende etter avhl § 4-8,

*“1) Ligg det føre mangel ved eignedomen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen  
(a) krevje retting etter § 4-10,  
(b) krevje prisavslag etter § 4-12,  
(c) heve etter § 4-13,  
(d) krevje skadebot etter § 4-14,  
(e) halde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.  
(2) Føresegnene om manglar gjeld tilsvarande så langt dei høver for andre feil ved seljarens oppfylling.”*

Bestemmelsen regulerer kjøpers rettigheter mot selgeren når det foreligger mangler ved eiendommen etter avhendingsloven kapittel 3.

#### 3.2.1 Retting etter avhl § 4-10

Retting etter loven vil kun omfatte de tilfellene av forbrukerkjøp ved forholdsvis nyoppførte boliger. Ved tilfeller hvor en privatperson kjøper en brukt bolig av en annen privatperson, kan altså ikke selgeren påleforholdsmessig høy i forhold til mangelen som foreligger. Prisavslag er ofte den praktiske sanksjonen som kjøpere påberoper ved mangelskrav. Dette kan være grunnet i at kjøperen ønsker å utbedre mangelen i sin egen regi, og at eiendomsavtalen som sådan ikke ønskes hevet. Videre kan kjøper selv avgjøre hva summen som blir gitt i prisavslag skal brukes til. Det er ved tilfeller hvor kjøper gjør gjeldende prisavslagskrav at levetidsbetraktninger vil kunne anvendes.

##### 3.2.1.1 Heve kjøpet etter avhl § 4-13

For at kjøper skal kunne kreve heving av avtalen, må det foreligge vesentlig kontraktsbrudd. Dette betyr at det må foreligge mer enn én mangel ved eiendommen, mangelen må innebære et ”vesentlig kontraktsbrudd”. I avgjørelsen Rt.1998 s. 1510 som gjaldt mangel som følge av ekte hussopp i boligen, uttalte Høyesterett følgende om kjøperens adgang til å heve kjøpet:

*”..Svaret beror etter alminnelige kontraktsrettslige regler på om kontraktsbruddet etter en helhetsvurdering må betegnes som vesentlig. Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperen en rimelig grunn for- etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider-å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag. Som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger..”*

### 3.2.2 Prisavslag etter avhl §4-12

Avgjørelsen taler for at dersom kjøper vil være avhjulpet med et prisavslag for å kompensere for mangelen, vil dette være et riktigere alternativ enn heving av kjøpet. Jeg velger ikke å gå i dybden på tilfeller som kan omfattes etter denne mangelsbeføyelsen, fordi det ville ha blitt for omfattende med tanke på problemstillingen som dreier som om baderomsmangler. Det er også svært sjelden at baderomsmangler ved eiendommen vil utgjøre et vesentlig kontraktsbrudd som gir adgang til å kreve heving av kjøpet. De fleste baderomsmangler vil kunne bli avhjulpet med et prisavslag, slik at baderommet blir tilfredsstillende utbedret.

#### 3.2.2.1 Erstatning som følge av avhl §4 -14

Kjøperen kan ha krav på erstatning for sitt tap som følge av mangelen. Dette gjelder selv om det foretas utbedring eller kjøpet heves i sin helhet. Det er bare økonomisk tap som erstattes etter avhl §4-14. Erstatningsreglene i avhendingsloven skiller mellom direkte og indirekte tap

#### 3.2.2.2 Holde kjøpesummen tilbake etter avhl § 4-15

Kjøperens rett til å holde tilbake kjøpesummen reguleres av avhl §4-15. Bestemmelsen er ufravikelig i forbrukerkjøp jfr. Avhl §1-2 (2). Bestemmelsens ufravikelihood innebærer at selgeren ikke kan gjøre gjeldende en avtale om at full betaling skal skje, uansett om det oppdages mangler ved eiendommen før full betaling er gjort.

Det er viktig å huske at tvister ved kjøp og salg av fast eiendom også egner seg svært godt til å inngå en minnelig løsning. Både kjøper og selger kan være interessert i å inngå forlik før tvisten når rettsapparatet. Årsakene til dette kan være mange, men hovedårsaken kan

være et ønske om å avslutte saken raskest mulig. Videre kan det være at økonomiske hensyn gjør at det vil være rimeligere å inngå forlik, enn å ta saken videre i rettsapparatet.

Selger regner på sin side sjelden med at en del av kjøpesummen som ble gitt for eiendommen, må øremerkes et mulig erstatningskrav fra kjøper. Som regel er kjøpesummen allerede blitt investert i ny fast eiendom. Boligkjøperen derimot, har som oftest ikke medberegnet uforutsette kostnader til utbedring av skjulte mangler ved eiendommen. Forsikringsselskapene har også bidratt til at det i mange tvister inngås minnelige løsninger før saken når rettsapparatet, grunnet prosessrisikoen.

I LE-2004-25266 kom lagmannsretten frem til at det ikke forelå mangler ved et baderom som var over 20 år gammelt, kjøper fikk ikke medhold i kravet om prisavslag. Lagmannsretten bemerket at:

*”Det må etter lagmannsrettens oppfatning påregnes at feil kan oppstå i løpet av en 20 års periode.” ”Etter lagmannsretten oppfatning vil et baderom som ble fornyet for mer enn 20 år siden, ha begrenset levetid, og det må påregnes at det kan oppstå lekkasjer i gulv og at varmekablene blir defekte”.*

Ved avgjørelsen i Eidsivating lagmannsrett LE-2001-656 kom retten frem til at mangelen ved baderommet, ikke kunne forventes på bakgrunn av kjøpesummen eller avtalen inngått som sådan. Kjøper fikk medhold i kravet om prisavslag, som følge av mangelen. Lagmannsretten bemerket at:

*”Når det gjelder lekkasjen på badet, er den samlede lagmannsrett enig i at dette ikke er et forhold som kjøperne hadde grunn til å regne med verken ut fra kjøpesummen eller forholdene ellers. Huset var relativt nytt og badet må ha fremstått, da som nå, som et pent og moderne flisbelagt bad.”*

*(...) ”Selv om Norsk Byggforskningsinstitutt opererer med antatt levealder på bad på 10 til 20 år, finner lagmannsretten det ikke avgjørende for saken. Slik boligen og spesielt badet fremstod, hadde selgerne ikke grunn til å regne med at badegulvet lakk eller at det snart måtte gjøres noe vesentlig med badet for at det skulle fungere tilfredsstillende. Det at det ikke var mulig å dusje på badet uten at det lakk vann ned i kjelleren, innebærer at badet var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne kunne regne med.”*

### 3.2.2.3 Byggforsks formål med utarbeidelsen av levetidsbetraktninger

Byggforsks Levetidstabeller er utarbeidet med tanke på byggtekniske problemstillinger.

Byggforsks detaljblader for levetidsbetraktninger kan ikke sies å være allmenn tilgjengelig informasjon. Tilgangen og kunnskap til Byggforsk levealdersbetraktninger vil for kjøper og selger som oftest være ukjent. Tilgangen til tabellene er abonnementspliktig og krever betalt medlemskap hos Sintef.

Tabellen er heller ikke godt utbredt via media og dette kan innebære at kjennskap til levetidsbetraktningen vil være personavhengig og yrkesrelatert.

Det fremgår at dersom våtrommet er bygget forskriftmessig, så mener Byggforsk at badet bør ha en tilnærmet levetid som sanitærutstyr og rørinstallasjoner, det vil si 40-60 år.<sup>132</sup>

Dette er høyere levetid enn folk flest ville lagt til grunn.

Det er i utgangspunktet langt høyere forventet levetid, enn det rettspraksis vurderer som forventet levetid ut i fra tabellene også. Konsekvenser av at rettspraksis baserer seg på disse tabellene kan bidra til at levetiden som rettpraksis angir blir forventningsskapende. Man kan stille seg spørsmålet om rettspraksis vurdering av et Byggforsks levetidstabeller baserer seg forbrukerens generelle forventninger til baderommet. Eller om Byggforsks egen vurdering av levetidstabellen er feilaktig. Det store spennet i forventet levetid etter rettspraksis uttalelser og Byggforsks egen uttalelser, tilsier at det er ulike måter å vurdere levetiden på. I LG 2006-082660, gjaldt tvisten en sak om drenering, hvor kjøper fikk medhold i at det faktisk kan foreligge mangel selv om forventbar levetid ville vært utløpt innen kort tid.

Levetidsbetraktningen vil kun være et moment i vesentlighetsvurderingen. Og det vil i alle tilfeller foretas en helhetsvurdering av mangelen karakter, boligens tilstand og avtaleinngåelsen. Dette ble også påpekt i LB 2004-055104 hvor det uttrykkelig kom frem at forventbar levetid fra byggdetaljbladene ikke er avgjørende ved mangelsvurderingen.

---

<sup>132</sup> Byggforsk brev til Advokatfirma Krogstand ANS 11.12.2000

#### 3.2.2.4 Standardheving som følge av utbedring av eldre badrom

Dersom det blir påvist mangel ved et eldre badrom, må det gjøres fradrag for heving av standard som kjøperen får. Dette fradraget gjøres i utmålingen av prisavslaget eller erstatningen som kjøper krever. Standardhevingsfradrag gjøres som følge av at badrommet utbedres til en bedre standard enn det som var opprinnelig kontraktsmessig tilstand.

Forventet levealder på badrom kan være 50 år. La oss si at badrommet svikter etter 20 år . Dette innebærer at kjøper hadde grunn til å regne med at badrommet fremdeles ville hatt en levetid på 60 % igjen. Foretas utbedring til en bedre standard enn hva kjøper hadde grunn til å forvente etter avtalen, skal det foretas et standardhevingsfradrag.<sup>133</sup>

Borgarting lagmannsrett avgjørelse RG 2012 s.756, gjaldt tvisten et hus fra 1954 var solgt "som det er", angitt som "oppussingsobjekt", og med opplysning i selgerens egenerklæring om "dårlig vanntrykk" og generell informasjon i boligsalgsrapporten om aldring av vannrør av jern. Det viste seg at vanntilførselen var så dårlig at utskiftning av ledning var nødvendig for at huset skulle bli beboelig. Det forelå mangel etter avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7. Kjøperen fikk medhold i krav på prisavslag, i utgangspunktet tilsvarende utbedringskostnadene, jf. § 4-12 annet ledd. Det måtte imidlertid gjøres et betydelig fradrag for standardheving i form av sparte vedlikeholdskostnader i fremtiden, da kontraktsmessig levering av eiendommen innebar påregnelig utskiftning av tilførselsledningen innen nærstående fremtid. Kontraktsmessig oppfyllelse ville i dette tilfellet ha vært at eiendommen hadde dårlig vanntrykk, men ikke så dårlig at huset var ubeboelig. Ut fra opplysningene om dårlig vanntrykk og salg som oppussingsobjekt samt at huset var bygget i 1954, gjorde det betydelige fradraget i prisavslaget forholdsmessig ut i fra avtalen.

Hvilke uttrykk som er benyttet i markedsføringen av eiendommen, kan bidra til å skape forventinger til kjøper om hvilken tilstand og kvalitet eiendommen har. Det er likevel viktig å se begrepsbruken i sammenheng med eiendommens alder. Dersom det for eksempel markedsføres i salgsrapporten eller takstrapporten at eiendommen innehar kvaliteter, som blant

---

<sup>133</sup> Anderssen 2008 s. 187



annet "godt vedlikeholdt", "nyoppusset", "modernisert", "høy standard" osv. Kan dette i tvistetilfeller bli avgjørende for hvilken tilstand og hva kjøperen kunne forvente av eiendommen.

Etter gjennomgangen av rettspraksis over, kan det oppsummeres følgende. Det avgjørende i vurderingen av baderommets levetid, vil ikke være tekniske utmålinger gjort av Byggforsks Levetidsbetraktninger. Baderom kan ha en vesentlig lenger levetid enn 20 år, og et forskriftsmessig utført bad vil normalt ha levetid i området 30-50 år. Det er oppfatningen til folk flest som skal legges til grunn.

#### *3.2.2.4.1 Fradrag for gjenstående levetid*

Ved eksempler hvor baderommet i utgangspunktet er 15 år, og kjøper får medhold i at baderommet har en mangel, må det gjøres et fradrag for forventet levetid i prisavslaget. Dette betyr med andre ord at dersom kjøper kunne forvente at badet skulle vare i totalt 20 år, så ville kjøper hatt en gjenværende levetid på 5 år på badet. Ved utbedring av badet vil kjøper kunne få et helt nytt bad, som vil ha en mye lenger levetid enn de 5 årene som var foutsatt etter avtalen. Dette kan medføre at kjøper får fradrag i mangelskravet som tilsvarer at han får kontraktsmessig levering av eiendommen. Problemstillinger knyttet til fradragsspørsmål, gir rom for ulike tolkningsgrunnlag. Jeg vil ikke redegjøre for disse i avhandlingen, da dette ville blitt for omfattende i forhold til problemstillingen.

I avgjørelsen LA-2012-034022 Agder lagmannsrett, gjaldt tvisten et mangelskrav fra kjøper av en 11 år gammel bolig. I salgsprospektet ble det angitt at boligen "holdt en tilsynelatende god standard", og gjennom prospektet ble den presentert på en måte som harmonerte med opplysningen. Det forelå ingen opplysninger om at eiendommen framsto på annen måte under kjøpernes besiktigelse. Det fremgikk av boligsalgsrapporten at "boligen gir for øvrig et vanlig godt inntrykk". Det ble avdekket mangler ved baderommet, og kjøper fikk medhold i sitt krav

Høyesteretts avgjørelse i Rt 2008 s.963, gjaldt mangler ved en bolig fra 1965 som var bygget i samsvar med datidens byggeskikk. Boligen var solgt "som den er" og fikk på grunn av byggetekniske svakheter rotteskader etter salget. Selv om de byggetekniske svakhetene innebar en økt risiko for rotteangrep og skadene ved slikt angrep kan bli store, fant Høyesterett at dette ikke utgjorde en mangel ved boligen etter avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Etter en oppsummering av rettspraksis som er redegjort for ovenfor, kan det ikke sies at det er en ensartet tolkning av mangelsvurderingen etter avhl §3-9. Hvert enkelt tilfelle må vurderes etter de momentene som avhendingsloven kapittel 3 oppstiller og avtalerettslige prinsipper.

#### **4 Avsluttende bemerkninger**

Mangelsvurderingen etter avhendingsloven vil bero på en konkret helhetsvurdering av avtalen. Ettersom de fleste eiendommen i dag er solgt "som den er" etter avhl §3-9, bidrar dette i praksis til at det skal svært mye til for at det foreligger en vesentlig mangel etter loven. Momenter som boligens alder, kjøpesum og mangels karakter vil være avgjørende i vurderingen av om det foreligger en mangel. Baderomsmangler er kompliserte og svært ofte skjult før overdragelsen av eiendommen. Ved baderom kan det foreligge feil og skjulte mangler ved utførelsen, som ikke utarter seg før flere år frem i tid. Disse skjulte manglene kan innebære at levetiden blir forringet .

Bruken av levetidsbetraktninger er et viktig moment ved vurderingen om det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Det er dog ikke et avgjørende moment ved vurderingen. Det viktig å legge til grunn at rettspraksis vurderer bruken av levealdersbetraktninger etter en helhetsvurdering i hver enkelt sak. Levealdersbetraktninger kan gi en pekepinn og forsterke argumentasjonen. For at Byggforsk levetidsbetraktninger skal kunne anvendes som et moment i mangelsvurderingen, er det viktig å huske på at et baderom kan ha en mangel både før og etter at den forventede levetiden er utløpt. Dermed vil ikke levetidsbetraktninger av den forventede levetid være representabel som en vurdering av den faktiske levetiden.

Rettspraksis bruk av levetidsbetraktninger ved baderomsmangler kan også bidra til å ha en forventningsskapende funksjon. Dette kan resultere i å avskjære uberettigede mangelskrav, som er grunnet i feilaktige forventninger.

# Litteraturliste

## **Juridisk Litteratur**

Bergsåker, Trygve	<i>Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven</i>	5.utgave, Oslo, 2003
Anderssen, Benestad Harald	<i>Avhendingsloven med kommentarer</i>	Oslo, 2008
Martinussen, Roald	<i>Avhendingsrett, innføring i eiendoms-kjøpsrett,</i>	Oslo, 2007
Krüger, Kai	<i>Norsk kjøpsrett</i>	4.utgave, Eknes, 1999
Hagstrøm, Viggo og Aarbakke Magnus	<i>Obligasjonsrett</i>	Oslo, 2003
Eckhoff, Torstein	<i>Rettskildelære</i>	5.utgave ved Jan E.Helgesen, Oslo 2001

## **Lover**

1992	Avhending av fast eignedom (Avhendingsloven)	av 3.juli1992 nr.93
1988	Kjøpsloven	av 13.mai 1988 nr.27
2002	Forbrukerkjøpsloven	av 21 juni 2002 nr.34
1997	Bustadoppføringsloven	av 13.juni 1997 nr.43
1989	Håndverkertjenesteloven	av 16.juni 1989 nr.63
2008	Plan-og bygningsloven	av 27.juni.2008 nr.71

## **Forskrift**

FOR 2010-03-26-489

## **Forarbeider**

Nou 1979:48

Avhending av fast eigedom

Ot.prp nr. 66 (1990-91)

Om lov om avhending av fast eigedom

Innst. O. nr. 71 (1991-92)

Innstilling fra Justiskomiteen om lov om  
avhending av fast eigedom

Nou 2009:6

Bruken av tilstandsrapport

## **Rettspraksis**

Rt 1998 s.776

Rt 2005 s.1281

Rt 2003 s.612

Rt 2001 s.369

Rt 2002 s.1425

Rt 2007 s.1587

Rt 2010 s.103

Rt 1998 s.1510

Rt 2008 s.963

RG 2001 s.643

RG 2001 s.56

RG 2012 s.756

LG 2006 -0497897

LG 2006-082660

LE 2002-104130

LE 2007-71031

LE 2004-25266

LE 2001-656

LA 2007-193507

LA 2012-034022

LB 2004-055104

## **Andre kilder**

Norsk lovkommentar:

[www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no)

Help Forsikring	<a href="http://www.help.no">www.help.no</a>
Protector Forsikring	<a href="http://www.protectorforsikring.no">www.protectorforsikring.no</a>
Finansklagenemnda	<a href="http://www.finkn.no">www.finkn.no</a>
Sintef Byggforsk	<a href="http://www.byggforsk.no">www.byggforsk.no</a>
Norges Takseringsforbund	<a href="http://www.ntf.no">www.ntf.no</a>
Byggforsks brev til Advokatfirma Krogstand	
ANS 11.12.2000	

## **Artikler**

<http://e24.no/eiendom/megler-stadig-oftere-at-kjoeperen-ikke-er-fornoeyd/20351618>